

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2025-208010
Raadsvergadering d.d.	: 18 december 2025
Portefeuillehouder	: Bert Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: M. Buenk (E-mail: m.buenk@noardeast-fryslân.nl)
Onderwerp	: Vaststellen van het beeldkwaliteitsplan Geastmer Mar
Begrotingswijziging	: Nee

Voorgesteld raadsbesluit

Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan 'Geastmer Mar' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde bouw van een woning in de Geastmer Mar.

Inleiding

Er is een initiatief voor de realisatie van een woning in de Geastmer Mar. Het betreft een woning op gronden die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân (bp Dokkum – Regiostad) reeds zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'.

De woning past niet geheel binnen het bestemmingsvlak en tevens zal er sprake zijn van een overschrijding van de maximale goothoogte (het gebouw zal plat worden afgedekt en een goot-/bouwhoogte van 6,20 meter kennen, waar een goothoogte van 4,50 meter en een bouwhoogte van 9,00 meter is toegestaan). Middels een BOPA-procedure zal de gemeente medewerking verlenen aan dit bouwplan.

Bij de gebiedsontwikkeling van de Geastmer Mar heeft de gemeente het doelmatig geacht de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling vast te leggen in een beeldkwaliteitsplan. Het betreffende kwaliteitsplan dient daartoe te worden vastgesteld

Beoogd effect

Het vaststellen van welstandsregels is nodig om grip te houden op de ruimtelijk-esthetische kwaliteit van de te realiseren bebouwing en de omliggende gronden.

Argumenten

1. Woningbouw vraagt om nieuwe welstandsregels.

De situatie met de beoogde woning, de kapschuur en het omliggende gebied past niet in de welstandscriteria die thans van toepassing zijn op het gebied. Daarom is er een beeldkwaliteitsplan met nieuwe welstandscriteria opgesteld, waarbij gekeken is naar de woning, de kapschuur en de hekken in relatie tot de directe omgeving.

2. Er moeten nieuwe welstandsregels zijn voordat de bouwaanvraag komt.

Voor de bouw van de woning, de kapschuur en de hekken zal een vergunningtraject voor een zogeheten buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moeten worden doorlopen.

Zodra de Bopa wordt verleend voor het planologisch mogelijk maken van de bouw van de woning, de kapschuur en het plaatsen van hekken, kan de vergunning voor bouwen worden aangevraagd. Op dat moment dienen er passende welstandregels zijn.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Kijkend naar de Omgevingsvisie zien we dat de gemeente een viertal kernopgaven heeft, waaronder het behouden en versterken van levendige dorpen en steden waar het prettig wonen is, in een gezonde en veilige leefomgeving. Dat kan onder andere door het mogelijk maken van passende woningen voor de verschillende doelgroepen. Het verlenen van medewerking aan het realiseren van een woning in een ruime, aantrekkelijke groene omgeving van de Geastmer Mar sluit daar goed bij aan (De Geastmer Mar kent overigens reeds een woonbestemming en de mogelijkheid om er 1 woning te realiseren).

Kantttekeningen en risico's

In het geval van een omgevingsplanwijziging kunnen er welstandsregels deel uitmaken van het plan. In het onderhavige geval zal middels een BOPA procedure de beoogde bouw van een woning, een kapschuur en het plaatsen van hekken mogelijk kunnen worden gemaakt. De in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria sluiten niet aan op de onderhavige locatie. Om grip te houden op de ruimtelijk-esthetische kwaliteit van de te realiseren bebouwing en de omliggende gronden, is het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan een vereiste. Zonder het Beeldkwaliteitsplan beschikken we niet over passende welstandscriteria.

Financiën

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van de nieuwe welstandscriteria komen voor rekening van de initiatiefnemer. Ook worden de ambtelijke kosten verhaald.

Vervolg en planning

Met een besluit conform dit voorstel zijn er voor de locatie nieuwe welstandsregels. Dat betreft een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Omdat dat artikel geen uniforme openbare voorbereidingsprocedure voorschrijft als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht hoeven die beleidsregels niet in ontwerp ter inzage. De nieuwe welstandsregels treden onherroepelijk in werking zodra uw raad ze heeft vastgesteld en wij ze hebben gepubliceerd.

Vanaf de dag dat de nieuwe welstandregels in werking zijn getreden kan een vergunning voor het bouwen van een woning worden aangevraagd.

Communicatie + Participatie

Zie 'vervolg en planning'.

Bijlagen

- Beeldkwaliteitsplan Geastmer Mar, Dokkum.

Dokkum, 25 november 2025

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. 25 november 2025;

gelet op het bepaalde in artikel 4.19 van de Omgevingswet;

Besluit:

Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan 'Geastmer Mar' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet vast te stellen als nieuw welstandsregime voor de beoogde bouw van een woning in de Geastmer Mar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 18 december 2025.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer