

# Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2026 / 2026-094321
Raadsvergadering d.d.	: 18 juni 2026
Portefeuillehouder	: B. Koonstra / G. Schoorstra-Boeijenga
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: H.J. Schoonhoven (E-mail: h.schoonhoven@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vaststellen wijziging omgevingsplan Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird
Begrotingswijziging	: Nee

## Voorgesteld raadsbesluit

1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird.
2. De omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird (bijlage 1) als vervat in het digitale bestand met planidentificatie NL.IMRO.1970.TAMopDkWBetterwird-VG01 en de bijbehorende bestanden en ondergrond vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
  - Artikel 2 wordt aangevuld met een definitie van 'uitpandig' om toepassing van de bouwregels binnen het zuidelijke plandeel eenduidiger te maken;
  - Artikel 2 wordt aangevuld met een definitie van 'samengesteld gebouw' om duidelijk te maken dat binnen het noordelijk plandeel de al dan niet uit meerdere volumes samengestelde combinatie van woon- en bedrijfsgedeelte gezien wordt als hoofdbouwwerk;
  - In artikel 5 en 6 gaat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken naar 3,30 meter in plaats van 3 meter, in verband met bouwtechnische eisen;
  - Artikel 5.3.1 (de bestemming Bedrijventerrein voor het zuidelijke plandeel) wordt in samenhang met de verbeelding aangevuld met een voorgevellijn om te bewerkstelligen dat de toe te voegen bedrijfswoningen op de Ee georiënteerd zijn;
  - In artikel 5.4.1/5.4.2, 5.6.1/5.6.2, 6.6.1/6.6.2 en 14 komen aanvullende beoordelingsregels die afwijken van de regels mogelijk maken conform het systeem van de Omgevingswet. De systematiek van de in de ontwerp-planwijziging opgenomen afwijkingsregels, overgenomen uit een ander bestemmingsplan, is niet meer actueel;
  - Het BKP wordt een bijlage bij de regels in plaats van bij de toelichting, zodat de juridische status sterker wordt.

## Inleiding

Op 16 juli 2024 hebben wij besloten om een omgevingsplanwijziging voor te bereiden zodat een deel van het bedrijventerrein Betterwird niet meer geluidgezoneerd is. Het voordeel daarvan is dat dat ruimte geeft aan wonen en werken langs de Ee en de Âlde Paezens. Concreet gaat het om twaalf woon-/werkavels op de locatie achter Enna Aerosols en drie bedrijfswoningen in een strook langs de Ee, ter hoogte van de Prinslocatie. Hoofdstuk 2, en met name de paragrafen 2.2.2 en 2.2.3, van de motivering bij de omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird laten in woord en beeld zien wat de strekking van het plan is.

Sindsdien heeft de omgevingsplanwijziging 'Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird' een groot deel van de procedure doorlopen en is de volgende stap dat uw raad een besluit neemt omtrent vaststelling van dit plan.

Ons voorstel aan u is om de wijziging van het omgevingsplan, in verband met enkele veranderingen in de planregels, gewijzigd vast te stellen.

## Beoogd effect

Een besluit conform dit voorstel leidt tot een volgende procedurestap op weg naar de planologische toekenning van een woon-/werkfunctie aan twee delen van het bedrijventerrein Betterwird, gelegen langs de Ee respectievelijk de Âlde Paezens (vml. Enna-locatie).

De voormalige Enna-locatie kent bij de invulling met twaalf woon-/werkkavels een sterke oriëntatie op het blauw en groen van en rond de Âlde Paezens.

Voor de locatie in de Ee-zone gaat het om de toevoeging van drie bedrijfswoningen.

Hoofdstuk 2, en met name de paragrafen 2.2.2 en 2.2.3, van de motivering bij de omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird laten in woord en beeld zien wat de strekking van het plan is.

## Argumenten

### **1.1 De omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird is niet alleen wenselijk maar ook uitvoerbaar.**

Op 16 juli 2024 hebben wij besloten om een omgevingsplanwijziging voor te bereiden zodat een deel van het bedrijventerrein Betterwird niet meer geluidgezoneerd is. Het voordeel daarvan is dat dat ruimte geeft aan wonen en werken langs de Ee en de Âlde Paezens. Concreet gaat het om twaalf woon-/werkkavels op de locatie achter Enna Aerosols en drie bedrijfswoningen in een strook langs de Ee, ter hoogte van de Prins-locatie.

Dit alles wordt planologisch mogelijk gemaakt door de omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird. Deze wijziging behelst een uitgebreide toelichting op het plan, een motivering van de wenselijkheid en de haalbaarheid, een set regels en een verbeelding (plankaart) die samen met die regels het juridisch bindende deel van het plan vormt.

Hoofdstuk 2, en met name de paragrafen 2.2.2 en 2.2.3, van de motivering laat in woord en beeld zien wat de strekking van het plan is.

Hoofdstuk 3 schetst hoe het plan in het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente past.

Hoofdstuk 4 richt zich op onderbouwing van de haalbaarheid van het plan vanuit milieuhygiënisch oogpunt.

De motivering is de onderbouwing dat de beoogde ontwikkeling niet alleen wenselijk maar ook uitvoerbaar is.

### **2.1 Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen.**

Ambtelijke toetsing van het ontwerp-plan heeft geleid tot enkele wijzigingen van de planregels en van het als bijlage 2 bij de planregels behorende beeldkwaliteitsplan (BKP). Deze hebben geen ingrijpende gevolgen voor het plan. Het BKP is aangevuld met twee paragrafen specifiek voor het zuidelijke plandeel, in het BKP Noordelijke Ee-oever genoemd. Dat deel was aanvankelijk onderbelicht.

De belangrijkste wijzigingen in de planregels zijn:

- Artikel 2 wordt aangevuld met een definitie van 'uitpandig' om toepassing van de bouwregels binnen het zuidelijke plandeel eenduidiger te maken;
- Artikel 2 wordt aangevuld met een definitie van 'samengesteld gebouw' om duidelijk te maken dat binnen het noordelijk plandeel de al dan niet uit meerdere volumes samengestelde combinatie van woon- en bedrijfsgebouwen gezien wordt als hoofdgebouw;
- In artikel 5 en 6 gaat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken naar 3,30 meter in plaats van 3 meter, in verband met bouwtechnische eisen;
- Artikel 5.3.1 (de bestemming Bedrijventerrein voor het zuidelijke plandeel) wordt in samenhang met de verbeelding aangevuld met een voorgevellijn om te bewerkstelligen dat de toe te voegen bedrijfswoningen op de Ee georiënteerd zijn;
- In artikel 5.4.1/5.4.2, 5.6.1/5.6.2, 6.6.1/6.6.2 en 14 komen aanvullende beoordelingsregels die afwijken van de regels mogelijk maken conform het systeem van de Omgevingswet. De systematiek van de in de ontwerp-planwijziging opgenomen afwijkingsregels, overgenomen uit een ander bestemmingsplan, is niet meer actueel;
- Het BKP wordt een bijlage bij de regels in plaats van bij de toelichting, zodat de juridische status sterker wordt.

### **2.2 De zienswijze van de provincie leidt tot een aangescherpte onderbouwing.**

Van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 heeft het plan, met een ontwerp-besluit voor hogere waarden Wet geluidhinder, ter visie gelegen. Alleen de provincie heeft een zienswijze ingediend.

De provincie wijst op de afspraak in het Convenant Bedrijventerreinen dat de gemeente in Dokkum maximaal 2 ha bedrijventerrein ontwikkelt voor wonen-werken. Met de ontwikkeling van 0,8 ha bedrijventerrein op Zuiderschans en 2 ha op Betterwird overschrijdt de gemeente dat maximum.

Ambtelijk overleg tussen gemeente en provincie heeft opgeleverd dat de provincie met die overschrijding akkoord kan gaan indien de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit/uitstraling van de betreffende terreinen ten goede komt. De overschrijding is des te acceptabeler omdat de totale oppervlakte niet ver over de 2 ha gaat. Bovendien vindt de ontwikkeling op Betterwird plaats op gronden die al als zodanig bestemd zijn. Het betreffende deel van het bestaande krijgt daarvoor een lagere categorie toebedeeld. De provincie ziet ook daarin een geldige overweging om met de ontwikkeling in te stemmen. Dit is dan ook de strekking van het antwoord op de provinciale zienswijze.

### **2.3 De gemeenteraad is bevoegd gezag.**

Ons college is weliswaar bevoegd om de voorbereidende handelingen op weg naar een omgevingsplanwijziging uit te voeren, het is aan uw raad om een besluit omtrent vaststelling te nemen. Dat staat in artikel 2.4 van de Omgevingswet.

#### **Toetsing aan Omgevingsvisie**

Op 10 juli 2024 heeft uw raad de Omgevingsvisie 1.0 gemeente Noardeast-Fryslân vastgesteld. [Omgevingsvisie | Gemeente Noardeast-Fryslân \(noardeast-fryslan.nl\)](https://www.noardeast-fryslan.nl). Hierin staat dat we een aantrekkelijke woongemeente blijven. We zorgen ervoor dat we voldoende woningen van goede kwaliteit realiseren, die passen bij de woonwensen van iedere doelgroep.

#### **Kanttekeningen en risico's**

N.v.t.

#### **Financiën**

De kosten, waaronder de advieskosten van de FUMO en de kosten van de voorbereiding en procedurele begeleiding van de omgevingsplanwijziging zijn opgenomen in een door initiatiefnemer te ondertekenen anterieure overeenkomst (zie argument 5.1/6.1 en bijlage 5).

Als het plan eenmaal gerealiseerd is, draagt initiatiefnemer de publieke ruimte over aan de gemeente voor een symbolisch bedrag van € 1. Er zijn in dit geval dan geen kapitaalslasten. Op welk moment de overdracht zal zijn, is nu nog niet bekend.

Wel is duidelijk dat de gemeente vanaf dat moment hogere kosten maakt om de openbare ruimte te beheren. In de vorm van de over te dragen gronden neemt het areaal aan openbare ruimte immers toe. De kosten nemen toe vanwege onder andere:

- het groenonderhoud;
- het onderhoud van wegen en riolering;
- het beheer van lichtmasten;
- toename van de afvalinzameling.

Vanaf het moment van grondoverdracht worden de beheerlasten gedekt uit het reguliere beheerbudget en opgenomen in het kapitaalgoederenbeheer. Vanwege de wijziging van het areaal van de openbare ruimte zal het beheerbudget te zijner tijd structureel gewijzigd moeten worden. Het wijzigen van de budgetten hiervoor wordt separaat meegenomen in de actualisatie van de beheerbudgetten in de begroting.

Op basis van het huidige prijspeil zijn de jaarlijkse kosten voor toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte begroot op circa € 11.000,-. Wanneer de in dit plan begrepen openbare ruimte wordt overgedragen aan de afdeling Beheer worden de betreffende kosten geïndexeerd.

Daar staat tegenover dat door de voorgenomen ontwikkeling het aantal adressen toeneemt. Dit leidt tot een toename van inkomsten uit onroerende zaakbelasting, rioolbelasting en afvalstoffenheffing. Met de rioolbelasting worden de toekomstige beheerkosten van de riolering gedekt. De toekomstige kosten voor afvalinzameling wordt gedekt uit de afvalstoffenheffing. De overige toekomstige beheerkosten kunnen ruimschoots worden gedekt uit de toekomstige gemeentelijke belastingen. Op basis van het huidige belastingtarief en de gemiddelde WOZ-waarde bedragen de inkomsten uit onroerendezaakbelasting:

Woning:	(12 woningen x gem WOZ waarde €450.000,-- x 0,1230%) =	€ 6642,--
Bedrijfspannen:	( 12 bedrijfsgebouwen x gem WOZ waarde €350.000 x 0,3195% =	€13.419,--
	Totaal =	€20.061,--

Op basis van bovenstaande schattingen is duidelijk dat de aanvullende kosten zullen worden gedekt door de aanvullende baten.

### **Vervolg en planning**

Na vaststelling van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt het besluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd.

Als het plan na de terinzagelegging in werking treedt, is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

### **Communicatie + Participatie**

Inwoners en belangstellenden zijn actief betrokken bij de voorbereidingen. In het plan is een verslag opgenomen van de participatie.

Na een positief besluit op dit voorstel wordt het besluit van uw raad gepubliceerd en zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

### **Bijlagen**

1. Omgevingsplanwijziging 'Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird'.

Dokkum, 19 mei 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de loco-secretaris, B.T.T. Schat

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 mei 2026;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet;

## **Besluit:**

1. Kennis te nemen van en in te stemmen met de omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird.
2. De omgevingsplanwijziging Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird (bijlage 1) als vervat in het digitale bestand met planidentificatie NL.IMRO.1970.TAMopDkWBetterwird-VG01 en de bijbehorende bestanden en ondergrond vast te stellen met inachtneming van de volgende wijzigingen:
  - Artikel 2 wordt aangevuld met een definitie van 'uitpandig' om toepassing van de bouwregels binnen het zuidelijke plandeel eenduidiger te maken;
  - Artikel 2 wordt aangevuld met een definitie van 'samengesteld gebouw' om duidelijk te maken dat binnen het noordelijk plandeel de al dan niet uit meerdere volumes samengestelde combinatie van woon- en bedrijfs gedeelte gezien wordt als hoofdgebouw;
  - In artikel 5 en 6 gaat de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken naar 3,30 meter in plaats van 3 meter, in verband met bouwtechnische eisen;
  - Artikel 5.3.1 (de bestemming Bedrijventerrein voor het zuidelijke plandeel) wordt in samenhang met de verbeelding aangevuld met een voorgevellijn om te bewerkstelligen dat de toe te voegen bedrijfswoningen op de Ee georiënteerd zijn;
  - In artikel 5.4.1/5.4.2, 5.6.1/5.6.2, 6.6.1/6.6.2 en 14 komen aanvullende beoordelingsregels die afwijken van de regels mogelijk maken conform het systeem van de Omgevingswet. De systematiek van de in de ontwerp-planwijziging opgenomen afwijkingsregels, overgenomen uit een ander bestemmingsplan, is niet meer actueel;
  - Het BKP wordt een bijlage bij de regels in plaats van bij de toelichting, zodat de juridische status sterker wordt.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 18 juni 2026.

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra

mr. J.G. Kramer