Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	:	2026-235202
Raadsvergadering d.d.	:	26 november 2026
Portefeuillehouder	:	G. Schoorstra-Boeijenga
Programma	:	(5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	:	Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Cluster	:	Omjouwing en Ekonomy
Onderwerp	:	Vaststelling omgevingsplan woningbouw Dokkum Trije Terpen Súd
Begrotingswijziging	:	Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het omgevingsplan voor woningbouwlocatie Dokkum – Trije Terpen Súd als vervat in het digitale bestand met planidentificatie NL.IMRO.1970.TAMopDkTrijeterpen-VA01 en de bijbehorende bestanden en ondergrond (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan ‘Trije Terpen Súd’ d.d. 20 november 2025 (bijlage 2) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Inleiding

Ontwikkelaar BDD Development B.V. te Dokkum heeft een plan ontwikkeld voor grondgebonden woningbouw op de locatie Trije Terpen Súd in het zuidwesten van Dokkum. Binnen het kader van de regionale woondeal 2022 – 2023 van de regio Noordoost Friesland bestaat de inzet voor Trije Terpen Súd te Dokkum uit ongeveer 170 woningen met voldoende aantallen in het betaalbare segment. Hierbij ligt de focus op gezinnen en is er ook aandacht voor onder meer starters.

Over deze gebiedsontwikkeling is een Kostenverhaalsovereenkomst overeengekomen tussen ontwikkelaar BDD Development B.V. te Dokkum en de gemeente Noardeast-Fryslân. De hier te realiseren sociale huurwoningen zullen grotendeels door woningcorporatie Thús Wonen worden afgenomen.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een plan opgesteld om het omgevingsplan te wijzigen, waarbij gebruik wordt gemaakt van TAM-IMRO. Het voorontwerpplan is eerder ter advisering aan de ketenpartners voorgelegd, daarnaast is zes weken inspraak verleend. Van het overleg en de inspraak is een eindverslag gemaakt. Dat verslag is opgenomen in de motivering van het omgevingsplan. De adviezen van de ketenpartners zijn verwerkt in het ontwerpplan. Vervolgens heeft het ontwerpplan gedurende zes weken ter inzage gelegen en konden zienswijzen worden ingediend. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De gemeenteraad is bevoegd het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen om deze woningbouwlocatie planologisch mogelijk te maken.

Beoogd effect

Een actueel omgevingsplan, zodat woningbouwlocatie Trije Terpen Súd in Dokkum kan worden ontwikkeld en ingespeeld kan worden op de woonbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd grondgebonden woningaanbod in Dokkum. Dit past binnen de afspraken die zijn vastgelegd in de regionale woondeal en de ambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie.

Argumenten

1.1 Uit de motivering bij het omgevingsplan blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het TAM-omgevingsplan woningbouw De Trije Terpen Súd is opgesteld door advies- en ingenieursbureau Interra. In de toelichting van het omgevingsplan is onderbouwd dat de nieuwe woningbouwlocatie past binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de gemeentelijke omgevingsvisie en geen strijd oplevert met milieu- en omgevingsaspecten. Voor het omgevingsplan zijn diverse onderzoeken gedaan zoals een ecologische beoordeling en archeologisch onderzoek, er is een watertoets uitgevoerd en er is een stikstofberekening gemaakt. Daarnaast is een Mer-beoordeling gedaan.

Het onderstaande bij de raad bekende woningbouwprogramma voor Trije Terpen Súd is ongewijzigd. Voor dit woningbouwprogramma (ca. 170 woningen) geldt voor de woningen in de categorie sociale huur en de koopwoningen tot een v.o.n. prijs* van € 325.000,- een realisatieopgave van tenminste 85 betaalbare woningen. De percentages en prijzen in referentiejaar 2023 in de onderstaande tabel gelden als ondergrens:

CBS prijsindex 2023*	**Minimum v.o.n. Prijs**	**Maximum v.o.n. prijs**	**Verhouding**	
Sociale huur			18%	39%
Koopwoningen onder		≤ € 265.000,-	5%	
Koopwoningen tussen	€ 265.000,-	≤ € 290.000,-	16%	
Koopwoningen tussen	€ 290.000,-	≤ € 325.000,-	11%	11%
Koopwoningen tussen	€ 325.000,-	≤ € 500.000,-	25%	25%
Koopwoningen vanaf	> € 500.000,-		25%	25%
Totaal				**100%**

*CBS inputprijsindex jaarindex bouwkosten voor nieuwbouwwoningen is voor de prijsverhogingen hierbij de referentie. De prijzen in bovenstaande tabel hebben als referentie het prijsniveau van juli 2023.

Dit sluit aan bij de behoefte zoals blijkt uit de woonvisie en het woonbehoefteonderzoek.



Plangebied

1.2 Er zijn ambtshalve wijzigingen die leiden tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan.

Motivering
- De motivering is geactualiseerd.

Regels
- Artikel 2 ‘ondergeschikt bijbehorend bouwwerk’ is als begrip opgenomen.
- Artikel 8.3.1 onder h: toegevoegd dat de maximale horizontale diepte van een hoofdgebouw niet geldt voor rug-aan-rug-woningen.
- Artikikel 8.3.2 onder f: de artikelverwijzing is gecorrigeerd.
- Artikel 8.3.3 toevoegen: in het achtererfgebied.
- Artikel 8.4.1 de aanvullende beoordelingsregels worden aangevuld.
- Artikel 8.4.2 vervalt.
- Artikel 8.5 onder e vervalt.
- Artikel 8.6.1 de formulering is aangepast conform de standaardformulering.
- Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van het Groenplan juridisch te borgen en wordt het Groenplan als bijlage 2 bij de regels opgenomen. Artikel 10.2 Voorwaardelijke verplichting wordt toegevoegd: Het gebruik van de gronden en bouwwerken is slechts toegestaan indien een concreet

beplantingsplan is opgesteld als uitwerking op de ‘Groenvisie en Masterplan Groen Trije Terpen Súd te Dokkum maart/april 2025’, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de regels, en binnen een jaar na na gereedmelding van de woningen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- Artikel 11.1 de formulering is aangepast conform de standaardformulering.
- Artikel 11.2 vervalt.
- Artikel 12.3 onder a: het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage 3 bij de regels opgenomen.
- Het Beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage 3 bij de regels opgenomen.

Verbeelding
- Het bouwvlak voor de rug-aan-rugwoningen wordt aangepast zoals is aangegeven op de gewijzigde verbeelding.
- Er wordt een wijziging doorgevoerd in verband met nutsleidingen zoals is aangegeven op de gewijzigde verbeelding.

2.1 De gemeenteraad moet beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels over het uiterlijk van bouwwerken 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 het welstandskader voor Welstandsgebied 11: Buitengebied terpengebied (bijzonder). En deels is het beeldkwaliteitsplan Dokkum Trije Terpen van toepassing. Deze kaders zijn niet passend voor de nieuwe woningbouwlocatie. Voor de 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. Samenhang in beeldkwaliteit voor het totale plan is belangrijk om verscheidenheid in beeld mogelijk te maken voor onderdelen binnen het plan. De verschillen die ontstaan op basis van deze verscheidenheid zijn gericht op verrijking van het beeld als geheel. De beeldkwaliteit van de te onderscheiden deelgebieden is in het beeldkwaliteitsplan beschreven. Daarnaast worden criteria gegeven voor de samenhang van het totale plan.

Om het beeldkwaliteitsplan van toepassing te verklaren moet het als beleidsregel worden vastgesteld als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Op 10 juli 2024 heeft de raad de Omgevingsvisie 1.0 gemeente Noardeast-Fryslân vastgesteld. Omgevingsvisie | Gemeente Noardeast-Fryslân (noardeast-fryslan.nl). In de omgevingsvisie 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. Juist in Dokkum ziet de gemeente ruimte voor groei met kwaliteit. Er wordt ingezet op woningbouwlocaties voor diverse doelgroepen en segmenten. Er is nu en de komende jaren veel vraag naar woningen in Dokkum. Bij besluiten over nieuwbouw gaat de gemeente uit van de reële behoefte en wordt rekening gehouden met bevolkingsontwikkeling op langere termijn.

Verder zet de gemeente in op een gezonde en veilige leefomgeving. Klimaatbestendigheid, waaronder meer groen tegen hittestress en wateroverlast, is hierin een belangrijk element. Ook de mogelijkheid voor bewegen en ontmoeten speelt mee. Het plan voorziet hier nadrukkelijk in.

Het plan voor het ontwikkelen van woningbouwlocatie Trije Terpen Súd past binnen de Omgevingsvisie.

Kanttekeningen en risico’s

Niet van toepassing.

Financiën

Alle kosten die samenhangen met het wijzigen van het omgevingsplan en het ontwikkelen van de woningbouwlocatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer, BDD Development B.V. te Dokkum. Hierover is eerder een intentieovereenkomst afgesloten. Ook worden de ambtelijke kosten verhaald. Met initiatiefnemer is een kostenverhaalsovereenkomst afgesloten over kostenverhaal en afspraken over inbreng van de gemeentelijke gronden.

Fiets- en wandelpad ‘Ut Swarte Bruchje’

Hierbij wordt voorzien in de aanleg van een deeltracé van het fiets- en wandelpad ‘Ut Swarte Bruchje’ als bovenwijkse publieke infrastructuur als opdracht van de gemeente. Deze specifieke opgave geldt onder het nadrukkelijke voorbehoud van kredietvotering door uw gemeenteraad bij besluitvorming over de eerste financiële rapportage van 2027. Een begrotingsaanpassing maakt geen onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Nadeelcompensatie-overeenkomst
Onderdeel van de overeenkomst is verder de nadeelcompensatie (voorheen planschade genoemd). Nadeelcompensatie betreft een waardedaling van eigendommen als gevolg van een planologische maatregel, zoals een omgevingsplanwijziging. Een waardedaling kan bijvoorbeeld ontstaan door vermindering van uitzicht, privacy, lichtinval, vrije ligging of een verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling, verkeer of andere overlast). Als iemand om een vergoeding nadeelcompensatie vraagt, kan dat tot gevolg hebben dat de gemeente moet uitkeren. Met het sluiten van de overeenkomst komen eventuele schadebedragen ten laste van de initiatiefnemer.

Overname woonrijpe openbare ruimte (gefaseerd)
De gemeente neemt de openbare ruimte zoals wegen, groen en water over na voltooiing van het woonrijp maken. 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 van de openbare ruimte 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 € 76.868,20. Wanneer de in dit plan begrepen openbare ruimte wordt overgedragen aan de afdeling Beheer worden de betreffende kosten geïndexeerd.
Tegenover de meerkosten voor beheer en onderhoud staan aanvullende opbrengsten in de vorm van onroerendezaakbelasting (OZB). Aangenomen kan worden dat met ca. 170 nieuwe woningen de meeropbrengsten de extra beheerkosten voor de openbare ruimte ruimschoots dekken. Binnen de kostenverhaalsovereenkomst is een regeling opgenomen dat de gefaseerde overdracht van woonrijpe gronden tijdig aan de gemeente dient te worden gemeld, zodat die areaalvergroting (naast de toegenomen OZB-inkomsten) op dat moment in de begroting-cyclus kan worden gevoegd. De vereiste beheer- en onderhoudsmiddelen zijn vervolgens beschikbaar op het moment van overdracht.

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 zes weken ter inzage gelegd en kan beroep worden ingesteld.

Na positieve besluitvorming 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 besluitvorming wordt het besluit met bijbehorende stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze gepubliceerd en ter inzage gelegd en kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. TAM-Omgevingsplan Dokkum Trije Terpen Súd;
2. Beeldkwaliteitsplan ‘Trije Terpen Súd’ d.d. 20 november 2025.

Dokkum, 6 oktober 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2026-235202

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 oktober 2026;

gelet op het bepaalde in de artikelen 2.4, 4.2 en 16.30 van de Omgevingswet;

Besluit:

1. Het omgevingsplan voor woningbouwlocatie Dokkum – Trije Terpen Súd als vervat in het digitale bestand met planidentificatie NL.IMRO.1970.TAMopDkTrijeterpen-VA01 en de bijbehorende bestanden en ondergrond (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan ‘Trije Terpen Súd’ d.d. 20 november 2025 (bijlage 2) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 26 november 2026.

De raad voornoemd,

de griffier,	de plv. voorzitter,
mr. S.K. Dijkstra	mevr. M. van der Staal