
Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird



TAM-omgevingsplan

5 december 2025



Hoofdstuk 22v Wonen en werken Betterwird

TAM-omgevingsplan

COLOFON

Auteur	: E. Venema
Rapportnummer	: 22-786-1
Versie	: Ontwerp
Datum	: 5 december 2025

INHOUDSOPGAVE MOTIVERING

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Planologische regeling	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	De bestaande situatie	5
2.2	Voorgenomen situatie	6
2.3	Inpassing bij omgevingswaarden	12
3	Beleid en regelgeving	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Bedrijven en milieuzonering	21
4.3	Ecologie	23
4.4	Bodemkwaliteit	24
4.5	Geluid	24
4.6	Water	26
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Archeologie	29
4.9	Cultuurhistorie	30
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Kabels en leidingen	32
4.12	Verkeer en parkeren	32
4.13	Duurzaamheid	33
4.14	Beschermen van gezondheid	34
4.15	M.e.r.-beoordeling	35
5	Juridische vormgeving	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Inleidende regels	37
5.3	Functies en activiteiten	37
5.4	Overgangsregels	38

6	Uitvoerbaarheid	39
6.1	Participatie	39
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.3	Economische uitvoerbaarheid	42

Bijlagen

Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2	Akoestisch advies FUMO
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai en wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Stikstofonderzoek
Bijlage 5	Ecologische beoordeling
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Uitgangspunten wateradvies
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9	Plan-mer-beoordeling
Bijlage 10	Participatieverslag
Bijlage 11	Adviezen ketenpartners

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het industrieterrein Betterwird in Dokkum is het grootste bedrijvengebied binnen de gemeente Noardeast-Fryslân. Dit gebied kent zijn oorsprong langs de Dokkumer Ee en langs de Holwerderweg. Dit is dan ook het oudste deel van het industrieterrein. Het gebied ten noorden van de bedrijfsperven aan de Holwerderweg, tot aan de bosrand langs de Oude Paesens, is pas vrij recentelijk in ontwikkeling gekomen. Een groot deel hiervan is nog onbebouwd, maar op basis van het omgevingsplan van de gemeente wel aangewezen als ontwikkellocatie voor zware bedrijvigheid.

In de zone waar het industrieterrein op de rest van de stad aansluit spelen al lange tijd verschillende initiatieven. Concreet gaat het om de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Ee tot woongebied, de mogelijkheid voor het bouwen van bedrijfswoningen bij de bedrijven aan de noordzijde van de Ee en de mogelijkheid voor een woon-werkgebied langs de Oude Paesens. Omdat deze initiatieven voorzien in de duidelijke behoefte en bovendien kansen bieden voor een versterking van de kwaliteit in de zone langs de recreatieve en cultuurhistorische waardevolle Dokkumer Ee en ook in de aansluiting op het woongebied van Dokkum, staat de gemeente in beginsel positief tegenover deze plannen.

Al in 2010 is in het toenmalige bestemmingsplan (Dokkum – Bûten de Bolwurken) gekozen voor het beperken van de mogelijkheden voor nieuwe zwaar milieubelastende bedrijvigheid in de gebieden langs de Dokkumer Ee, tot aan de rondweg. Ook in de zone langs de Oude Paesens is, gelet op de ligging nabij woongebieden, relatief lichte bedrijvigheid mogelijk. Het ontwikkelen van woningen in het gebied is echter vanuit milieuoverwegingen beperkt, vanwege de ligging op het wettelijk geluidgezoneerd industrieterrein. Woningen worden hier niet beschermd tegen een hoge geluidbelasting van bedrijven, waarmee een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie lastig te motiveren is.

Voor het realiseren van woningen in het gebied is een ‘dezonering’ van een deel van het industrieterrein Betterwird noodzakelijk. Na een verzoek hiertoe in het voorjaar van 2024 is op 16 juli 2024 door het college van burgemeester en wethouders besloten bereid te zijn om het omgevingsplan te wijzigen zodat een aan de Ee liggende strook bedrijventerrein Betterwird, de locatie Enna Aerosols en de Prins-locatie niet meer geluidgezoneerd zijn. Ten grondslag aan dit besluit ligt een onderzoek en advies van de omgevingsdienst FUMO. Hiermee is de ruimte gegeven om de milieutechnische randvoorwaarden zodanig aan te passen dat de initiatieven mogelijk te maken.

Op basis van het voorgaande zijn de plannen verder uitgewerkt. Concreet gaat het om de realisatie van een woon-werkgebied met 12 kavels voor bedrijven met bedrijfswoning en het mogelijk maken van drie concrete bouwplannen voor bedrijfswoningen aan de Dokkumer Ee. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Hiermee wordt zowel voorzien in de gedeeltelijke dezoning als in het bieden van planologische kaders voor de bouwplannen. Voor de woningbouwplannen op de Prins-locatie wordt op basis van dezelfde uitgangspunten een separate omgevingsplanwijziging voorgesteld.

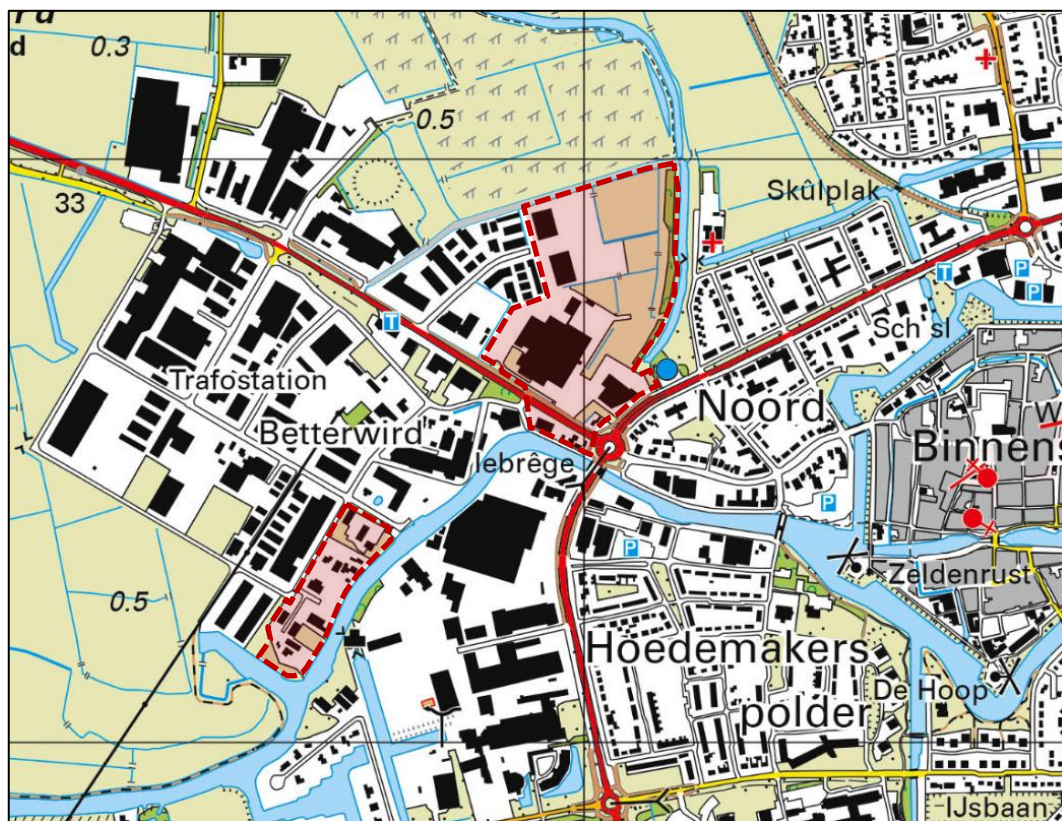
Gemeente Noardeast-Fryslân werkt momenteel aan het omgevingsplan. Totdat dit gereed is wordt gebruik gemaakt van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO), voor de publicatie van wijzigingsbesluiten. Het omgevingsplan is volgens deze standaard opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het werkingsgebied van het wijzigingsbesluit (hierna: plangebied) bestaat uit twee delen, namelijk het gebied langs de Holwerderweg tot aan de Oude Paesens en de bedrijfskavels langs de Dokkumer Ee, voor zover gelegen ten zuiden van de Oostergoweg. Het is afgestemd op het te dezoneren deel van het industrieterrein. Het is de intentie om ook het gebied langs de Dokkumer Ee, gelegen tussen deze deelgebieden te dezoneren, maar dat stuit vooralsnog op beperkingen uit het overgangsrecht van de Wet geluidhinder. Hoofdstuk 2 gaat hierop nader in.

In het deelgebied aan de Oude Paesens vallen enkele bedrijfspercelen aan de Holwerderweg, de Mockamastrijtte en het Uithof, waaronder de nieuwe padelhal. Dit gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 10 hectare, waarvan 4 hectare nog in gebruik is als agrarische grond. Aan dit gebied is al wel een bedrijfsfunctie toegedeeld. In het deelgebied aan de Dokkumer Ee vallen enkele bedrijfskavels aan de Hendoweg. Dit gebied beslaat zo'n 2,5 hectare. Hier zijn al 5 bedrijfswoningen aanwezig.

De ligging van het plangebied is weergegeven op een topografische kaart in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

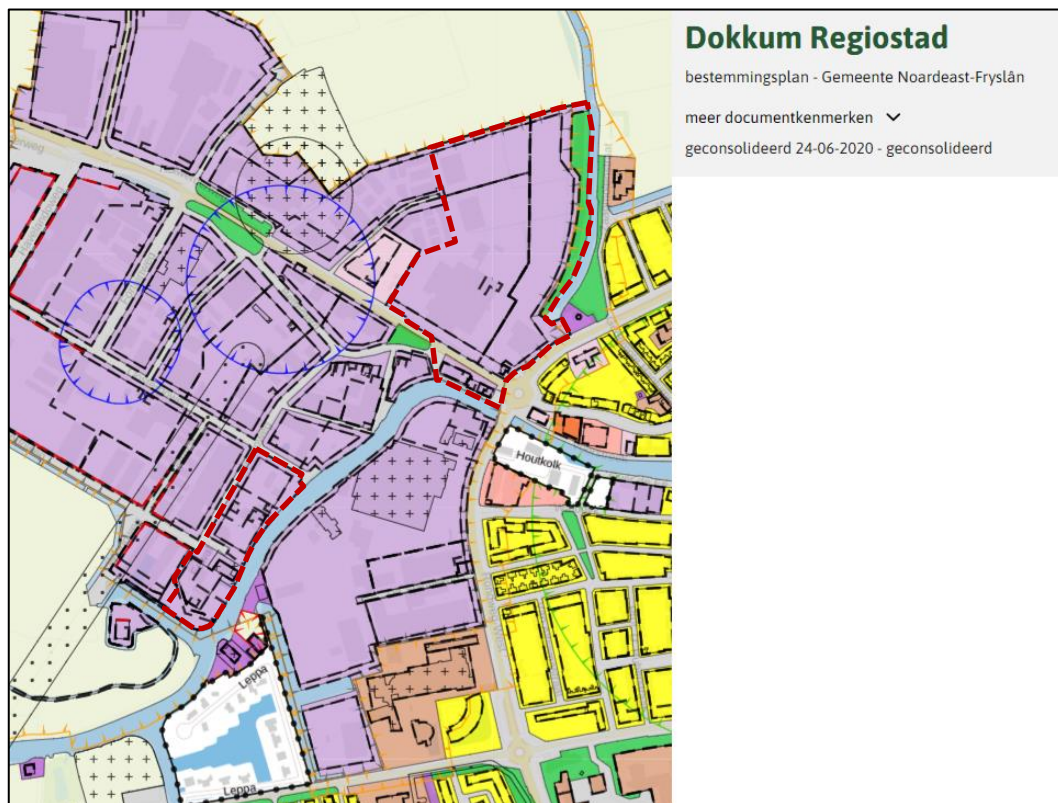
Het plangebied is geregeld in het Omgevingsplan gemeente Noardeast-Fryslân. Het gaat op moment van schrijven om het 'tijdelijk omgevingsplan', dat automatisch op 1 januari 2024 in werking is getreden en waarin primair de verschillende (ontwerp)bestemmingsplannen en de gemeentelijke verordening die betrekking hebben op de leefomgeving en de 'Bruidsschat', zijn opgenomen.

1.3.1 Bestemmingsplannen

Het plangebied is geregeld in het bestemmingplan *Dokkum Regiostad*. Dit plan is vastgesteld op 28 juni 2018 en op 24 juni 2020 gedeeltelijk herzien. Het heeft hierin grotendeels de bestemming

‘Bedrijventerrein’ en de gebiedsaanduiding ‘overige zone – gezoneerd terrein’. Aanvullend zijn enkele aanduidingen opgenomen voor de mogelijke categorieën van bedrijven of specifieke bestaande bedrijven, wanneer deze afwijken van die categorie. Dit laatste geldt langs de Dokkumer Ee, waar in principe alleen lichte vormen van bedrijvigheid (categorie 2) mogelijk zijn. Op de kavels zijn bouwvlakken, maximale bouwhoogten, bestaande (bedrijfs)woningen en afwijkende functies aangeduid. De aanduiding ‘gezoneerd terrein’, maakt het mogelijk om geluidszoneringsplichtige inrichtingen te vestigen. Dit zijn veelal zwaar milieubelastende bedrijven uit categorie 4 en hoger, bekend als de ‘grote lawaaimakers’.

Ook komen binnen het plangebied de bestemmingen ‘Groen’ en ‘Verkeer’ voor. Een fragment van de plankaarten van het geldende bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Fragment plankaart geldende bestemmingsplannen

Afwijking van het bestemmingsplan

Voor het grootste deel worden met dit TAM-omgevingsplan de bestaande bestemmingen en aanduidingen ongewijzigd gelaten. Centraal staat het verwijderen van de aanduiding ‘overige zone – gezoneerd terrein’. Dit wordt vervangen door de aanduiding ‘geluidzone – industrie’, waarmee de ‘grote lawaaimakers’ zijn uitgesloten en woningen worden beschermd tegen een te hoge geluidbelasting vanwege het gezoneerde terrein.

In het deelgebied langs de Oude Paesens wordt het woon-werkgebied beoogd. De strijdigheid betreft vooral het toevoegen van 12 woningen. Hiervoor is een toegespitste bestemming noodzakelijk, inclusief het vastleggen van de groene bufferstroken en nieuw water. Dit TAM-omgevingsplan voorziet daarin. In het zuidelijk deel zijn de drie voorgestelde bedrijfswoningen in strijd met het bestemmingsplan, omdat op de beoogde locaties geen aanduidingen daarvoor aanwezig zijn.

1.3.2 Andere verordeningen

Er zijn voor de locatie nog geen andere verordeningen opgenomen in het omgevingsplan.

1.3.3 De bruidsschat

De bruidsschat bestaat uit ongeveer 600 regels uit het voormalige Activiteitenbesluit, Bouwbesluit en het Besluit omgevingsrecht (Bor). De regels hebben betrekking op een grote diversiteit aan onderwerpen, zoals horeca, detailhandel, recreatie, lozingen, emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijven en bouwen. De regels zijn aangepast aan de terminologie van de Omgevingswet. Dit is beleidsneutraal of beleidsarm gedaan: de essentie van de regels is ongewijzigd. De gemeente heeft de taak om uiterlijk in 2032 alle bruidsschatregels te hebben verwerkt tot eigen regels, of hebben laten vervallen.

1.4 **Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt in *hoofdstuk 2* een beschrijving van het plan. Daar wordt zowel de huidige of uitgangssituatie, als de beoogde situatie beschreven. Vervolgens toetst *hoofdstuk 3* dit plan aan de omgevingsvisies en instructieregels van het rijk en de provincie en aan het gemeentelijk beleid. *Hoofdstuk 4* vormt de beoordeling van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij de omgevingswaarden en milieu- en gezondheidsaspecten centraal staan. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

2 Planbeschrijving

2.1 De bestaande situatie

Het wijzigingsbesluit ziet op de aanpassing van de toegedeelde functie van deel van het industrieterrein Betterwird. Het plangebied bestaat uit delen, in dit hoofdstuk te onderscheiden als de 'zone langs de Paesens' en de 'zone langs de Dokkumer Ee'. Beide liggen langs de oostzijde van het industrieterrein en zijn onderdeel van het (te ontwikkelen) bedrijfvengebied.

2.1.1 Zone langs de Paesens

Dit deelgebied betreft de noordoostelijk rand van het bedrijventerrein, waarbinnen het bedrijfsverzamelgebouw aan de Holwerderweg 7 t/m 13, de autogarage aan de Mockamastrjitte 35, enkele kleine (woon-)werkkavels tussen de Holwerderweg en de Voorstreek en twee recente bedrijfskavels aan het einde van het Uithof vallen. Naast de bedrijfsfunctie komen in dit gebied enkele bedrijfswoningen en sportvoorzieningen voor, waaronder de Fitnessfabriek en de recentelijk vergunde Padelhal. Ook is een vergunning verleend voor de bouw van een bedrijfsverzamelgebouw aan het Uithof, naast de Padelhal. Een luchtfoto van dit deelgebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Luchtfoto deelgebied Zone langs oude Paesens

Een groot deel van het gebied, ongeveer 4 hectare, is nog 'te ontwikkelen bedrijventerrein' en wordt nog agrarisch gebruikt. Vanwege al langere tijd bestaande wens om hier een meer hoogwaardig woon-werkgebied van te maken, is dit deel nooit tot ontwikkeling gekomen, ondanks

het feit dat het al in 2010 in het bestemmingsplan was opgenomen als industriegebied, voor bedrijven van uit categorie 3.1, 3.2 en/of 4.1.

Aan de noordzijde grenst het gebied aan het zonnepark. Langs de oostzijde ligt de Oude Paesens en de daarlangs gelegen bosrand, die ter afscherming van het bedrijventerrein dient. De Oude Paesens is een cultuurhistorische waardevolle waterloop, die niet – zoals de Dokkumer Ee – deel uitmaakt van de Friese boezem, maar op een polderpeil ligt.

2.1.2 Deelgebied langs de Dokkumer Ee

Dit deelgebied omvat een oud deel van het industrieterrein, gelegen tussen de Hendoweg en de recreatieve en cultuurhistorische vaarweg Dokkumer Ee. Het betreft het deel ten zuiden van de Oostergoweg. Hier zijn verschillende bedrijven aanwezig, waaronder een gemeentelijk en provinciaal werfterrein, een autogarage, een waterbouwbedrijf, een jachtbouwbedrijf en een dienstverlenend bedrijf. Verspreid in deze zone komen 5 bedrijfswoningen voor. Een luchtfoto van dit deelgebied is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1 Luchtfoto deelgebied Zone langs de Dokkumer Ee

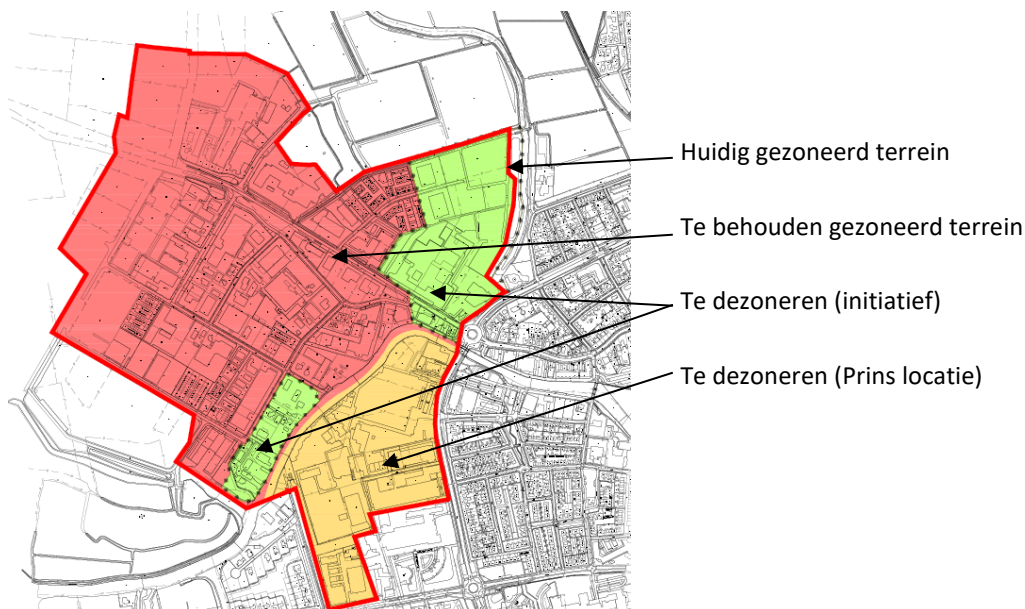
2.2 Voorgenomen situatie

2.2.1 Dezoneren

Het industrieterrein Betterwird is een ‘gezoneerd industrieterrein’ op grond van de Wet geluidhinder (Wgh). Het verschil tussen een regulier bedrijventerrein en een gezoneerd industrieterrein is tweeledig. Enerzijds biedt een gezoneerd industrieterrein de mogelijkheid voor het vestigen van geluidzoneringsplichtige bedrijfsactiviteiten oftewel: ‘grote lawaaimakers’. Gedacht kan worden betonbrekers, grote scheepswerven en testfaciliteiten voor motoren, maar ook aan een groot

transformatorstation. Anderzijds gaat het om de manier waarop het geluid wordt beoordeeld. Voor reguliere bedrijventerrein moeten alle bedrijven afzonderlijk aan geluidnormen voldoen en voor een gezonde terrein gaat het om het totaal aan geluid op de zonegrens. Binnen die geluid-zone mogen hogere waarden voor woningen worden bepaald (55 dB t.o.v. standaard 50 dB). (Bedrijfs)woningen zijn op een gezond industrieterrein in principe niet wenselijk, omdat deze niet worden beschermd tegen een hoge geluidbelasting (voor deze woningen geldt geen norm).

Deze Wet geluidhinder is nu opgegaan in de Omgevingswet en daarbij behorende besluiten, maar zolang de gemeente dit gebied nog niet heeft 'omgezet', valt het onder het overgangsrecht van de Wgh. De Omgevingswet introduceert namelijk een nieuw beoordelingssysteem, waarbij de geluid-zone wordt vervangen door meetpunten met een geluidproductieplafond. De nieuwe wet biedt ook de mogelijkheden om geluidswaarden tot 60 dB op woningen toe te staan, terwijl dat onder de Wet geluidhinder nog 55 dB is. Dit laatste heeft geleid tot een knelpuntje in een deel van de eerder voorgestelde dezonering langs de hele noordwestzijde van de Dokkumer Ee, want uit het onderzoek van FUMO blijkt dat op enkele bedrijfswoningen hier een geluidbelasting tussen 55 en 60 dB. Daarom wordt nu een alternatieve 'tussenvariant' voorgesteld, waarbij een deel van die zone wordt gedezoneerd. Het dezoneringvoorstel is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3 Dezoneringvoorstel

Het (gedeeltelijk) dezoneren van een industrieterrein heeft twee gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de gronden. Ten eerste kunnen hier geen grote lawaaimakers meer vestigen. Daarbij wordt opgemerkt dat dit praktisch toch al niet mogelijk was, gelet op de mogelijkheden van het omgevingsplan. In het te dezoneren deel van het bedrijventerrein zijn namelijk bedrijven tot categorieën 2 en 3 mogelijk. Alleen langs de noordelijke rand zijn mogelijkheden voor categorie 4.1 bedrijven, maar deze zone is (wordt) ingevuld met bedrijfsunits (lichte industrie) en een padelhal.

Ten tweede worden de bedrijven niet meer getoetst aan het zonemodel, maar moeten deze ter plaatse van woningen voldoen aan de geluidwaarden uit het Omgevingsplan. Dit is 55 dB voor bedrijfswoningen op het bedrijventerrein en 50 dB voor andere woningen. Verder worden de woningen binnen het gedezoneerde gebied beschermd en daarmee een maatgevend toetspunt binnen een zonebeheer. Uit het onderzoek van FUMO blijkt dat in de nu voorgestelde variant voldaan wordt aan de daarvoor geldende waarden, waarmee de ETFAL kan worden gemotiveerd zonder beperkingen voor bedrijven. Paragraaf 2.3 gaat hier dieper op in.

2.2.2 Woon-werkgebied langs Oude Paessens

De dezonering maakt het mogelijk om de rand van het deelgebied zone Oude Paessens in te vullen met een gemengd gebied van wonen en werken. In 2020 is hiervoor een eerste ontwerpstudie gemaakt, die later geoptimaliseerd is. Het plan gaat uit van een hoogwaardige invulling van de randzone met drie velden voor wonen en werken. Deze velden komen in een raamwerk van opgaande beplanting, als aanvulling op de bestaande bosrand langs de Oude Paessens. Dit kader leidt enerzijds tot een zachte overgang van het industriegebied naar de woongebieden van Dokkum en het landelijk gebied. Dit inrichtingsprincipe is weergegeven in figuur 2.4.



Figuur 2.4 Inrichtingsprincipe zone langs Paessens (model 2020)

Verkeerstechnisch krijgt het gebied één aansluiting op de Holwerderweg, op het Uithof. Voor langzaam verkeer wordt aangesloten op de aansluiting bij de Fitness Fabriek en, indien mogelijk, ter hoogte van de watertoren. Het plan biedt op deze manier ook ruimten voor 'ommetjes', door de introductie van verschillende wandelpaden. Deze maken het plan doorwaadbaar en maken de omgeving beleefbaar, zonder de verkeersroutes op het industrieterrein te doorkruisen.

De verkaveling van het gebied staat nog niet vast. Binnen het plan is ruimte voor 12 woon-werkkavels, bedoeld voor lichte bedrijfsvormen tot en met categorie 2. Om de hoogwaardigheid en de onderscheidendheid te borgen, wordt ingezet op een eenheid in bebouwingstypologie, met een onderscheid tussen de noordzijde en het zuidelijk deel. Het plan biedt binnen de twee velden enige flexibiliteit in de kaveluitgifte. Een voorbeelduitwerking van de verkaveling is weergegeven in figuur 2.4. Deze kaart vormt de onderlegger onder de verbeelding van dit TAM-omgevingsplan.



Figuur 2.5 *Uitwerking verkaveling (12-2025)*

In deze uitwerking is in overleg met de gemeente gekozen om de ontsluiting naar de westzijde te verplaatsen, zodat een éénduidige voorzijde c.q. woonzijde naar de buitenkant het bedrijventerrein ontstaat. De uithof eindigt in een lus om de zuidelijke woon-werkkavels, zodat er geen doodlopende wegdelen zijn.

Het plan gaat uit van een uitgifte van kavels. Deze moeten binnen de kaders van het TAM-omgevingsplan én die van het beeldkwaliteitsplan wordt ingevuld. Het beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in bijlage 1, gaat uit van een samenhangend bebouwingsbeeld, waarbij de in figuur 2.6 weergegeven bebouwingstypologie als vertrekpunt wordt meegegeven voor het zuidelijk plandeel en

de in figuur 2.7 weergegeven typologie voor het noordelijk deel, rond de keerlus. In het omgevingsplan is bepaald dat, van het bebouwd opperlak, de bedrijfsruimte tenminste net zo groot moet zijn als de woonhuis.



Figuur 2.6 Bebouwingstypologie zuidelijk deel



Figuur 2.7 Bebouwingstypologie noordelijk deel

Zoals weergegeven in figuur 2.5 is de invulling van te handhaven bedrijventerrein tussen 2020 en 2025 verder uitgewerkt. Hier zijn recentelijk twee grote bedrijfsgebouwen gerealiseerd, waarvan het noordelijk gelegen gebouw een invulling als padelhal krijgt. Tussen de padelhal en het woon-werkgebied is een nieuw bedrijfsverzamelgebouw (met bedrijfsunits) vergund. Voor dit gebied, inclusief de hier nog uit te geven kavel, worden de mogelijke milieucategorieën beperkt tot ten hoogste categorie 2 en 3.1.

2.2.3 Bedrijfswoningen langs Dokkumer Ee

Van oudsher is de zone langs de Dokkumer Ee in Dokkum in gebruik als watergebonden industriegebied. Betterwird breidt zich in oostelijke richting uit met moderne bedrijfskavels, maar de zone langs de Dokkumer Ee blijft wat achter. De kwaliteit van dit gebied staat daardoor onder druk. De

Dokkumer Ee-zone vraagt om een revitalisering. Vanuit de markt zijn er verschillende initiatieven aangedragen, die bijdragen aan de kwaliteit van de zone langs de noordzijde van de Dokkumer Ee. Een belangrijke drager hiervoor is het wonen. De zone leent zich namelijk niet voor een hoogwaardige bedrijfsplint, omdat het daarvoor teveel een achterkantgebied is. Het wonen in combinatie met werken brengt sociale veiligheid en de motivatie om kwaliteit te brengen en te behouden.

De dezonering van dit deel van het bedrijventerrein maakt het mogelijk om deze initiatieven mogelijk te maken. Het uitgangspunt voor dit TAM-omgevingsplan is het direct mogelijk maken van drie concrete initiatieven. Voor eventuele aanvullende vragen, kan onder voorwaarden via een Bopa worden meegewerkt, mits de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aangetoond.

De drie beoogde bedrijfswoningen aan de Dokkumer Ee zijn in figuur 2.8 in roze aangeduid.



Figuur 2.8 Beoogde locaties bedrijfswoningen

Het concrete bouwplan voor de meest zuidelijk gelegen woning en een voorbeeld voor de bouwstijl voor de andere woningen zijn weergegeven in figuur 2.9. Het gaat om verschillende vormen van schuurwoningen, welke als passend wordt beschouwd in de Ee-zone, met name in relatie tot de bestaande woon-werkboerderij die ertussen staat.



Figuur 2.9 Impressie bouwplan (links) en voorbeeldwoning

In het deelgebied langs de Dokkumer Ee worden, behoudens het toevoegen van drie aanduidingen voor bedrijfswoningen, geen aanpassingen aan de bestemmingen of aanduidingen voorgesteld.

2.3 Inpassing bij omgevingswaarden

Onder de Omgevingswet is een 'omgevingswaarde' een instrument waarmee de gemeente het beleid van de omgevingsvisie kan uitvoeren. Het gaat hier niet alleen om de bescherming van de ruimtelijk kwaliteiten, zoals deze tot uiting komen in de stedenbouwkundige, landschappelijk of cultuurhistorische waardering van de omgeving, maar ook om andere aspecten die van belang zijn voor een gezonde fysieke leefomgeving, zoals milieuaspecten. Dit laatste is een belangrijk onderdeel van het voorgenomen wijzigingsbesluit.

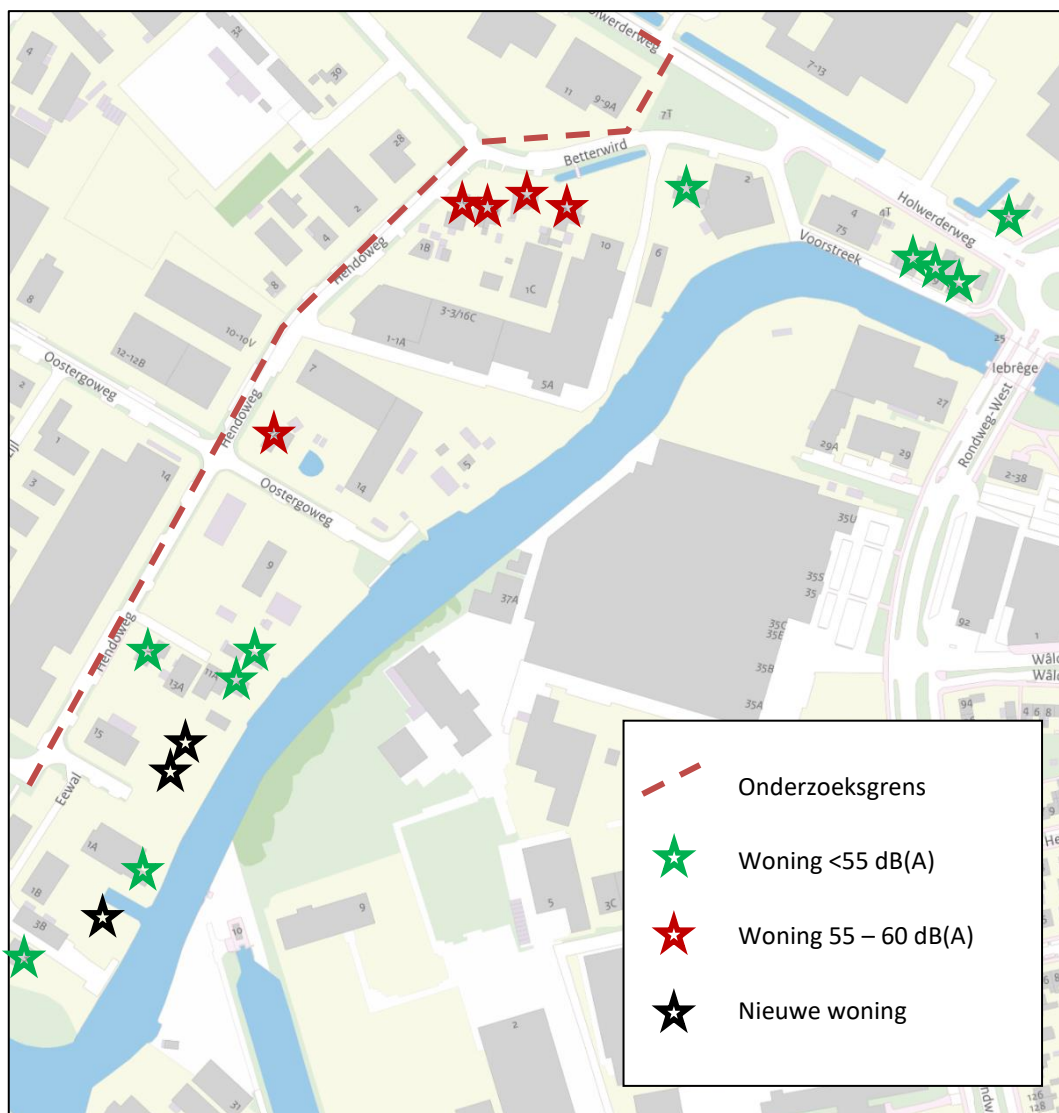
Milieutechnische inpassing

Zoals benoemd is de ontwikkeling tweeledig, namelijk gericht op het dezoneren van een deel van het bedrijventerrein en, daaruit voortvloeiend, het mogelijk maken van het bedrijfswonen in dit deel van het bedrijventerrein. Het toevoegen van woningen in een bedrijvengebied vraagt om een gedegen afweging van de belangen van de bedrijven en het belang van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen. Om deze afweging te kunnen maken is de milieusituatie binnen het terrein in beeld gebracht.

In dit TAM-omgevingsplan wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd die van belang zijn in deze afweging:

- Bestaande bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. De bestaande mogelijkheden worden in belangrijke mate bepaald door de geluidruimte die er binnen het gezoneerde terrein is. Hierop is namelijk de huidige geluidzone bepaald;
- Voor (bedrijfs)woningen die binnen het te dezoneren deel van het bedrijventerrein vallen, geldt dat hier nu geen maximale geluidsbelasting is geregeld en in de nieuwe situatie wel. Omdat het zonebeheer vooralsnog onder het overgangsrecht van de Wet geluidshinder valt, geldt ter plaatse van bestaande en nieuwe bedrijfswoningen een maximale geluidbelasting (te verlenen hogere waarde) van 55 dB(A).

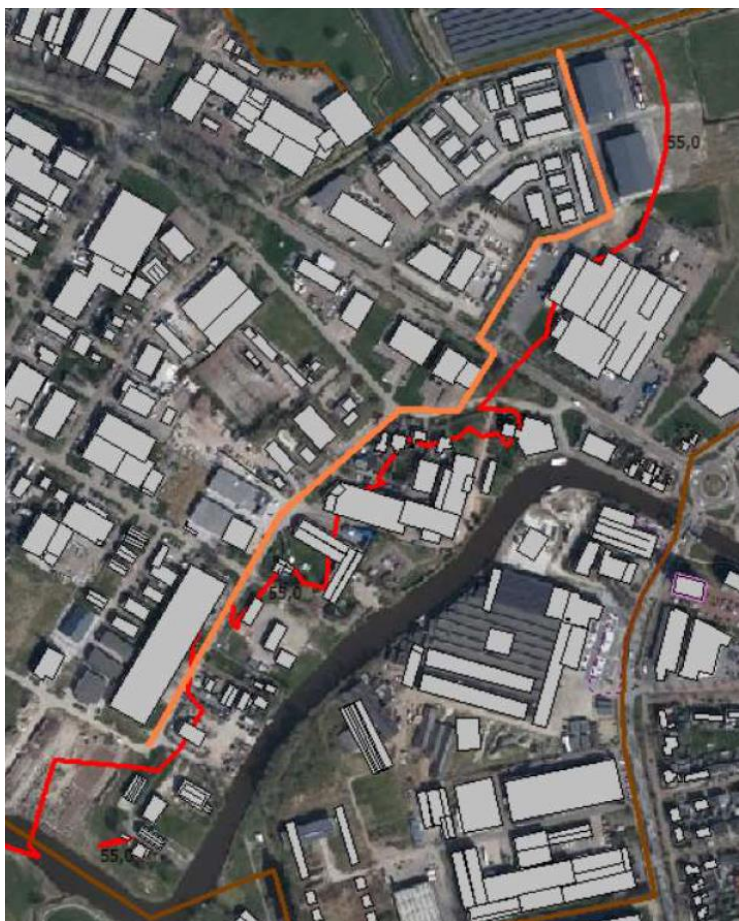
De omgevingsdienst FUMO beheert het zonebeheermodel voor het industrieterrein Betterwird. Op basis van dit model is de geluidruimte bepaald. FUMO heeft onderzoek gedaan naar de gevolgen voor het gedeeltelijk dezoneren van de industrieterrein (SZ\2023-FUMO-0074911\0567m d.d. 1-2-2024). Daarbij is in eerste instantie uitgegaan van het volledig dezoneren van de Ee-zone. Daarbij is de geluidbelasting op de gevels van de woningen in het te dezoneren gebied bepaald. De uitkomsten zijn gevisualiseerd in figuur 2.10.



Figuur 2.10 Bestaande bedrijfswoningen en mogelijkheid tot dezonering

Aan de hand van het onderzoek is geconcludeerd dat voor de woningen op adressen Betterwird 12 tot en met 20 en Hendoweg 7A de geluidbelasting tussen 55 en 60 dB(A) ligt. In dit deel van de beoogde dezonering kan niet worden voldaan aan de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 55 dB(A) zoals deze gold onder de Wet geluidhinder. Onder de Omgevingswet kan op basis van artikel 5.78w, voor functiewijzigingen, wel een waarde van 60 dB(A) worden geregeld. Echter, hiervan kan geen gebruik worden gemaakt zonder de juridische omzetting van het zonemodel naar het nieuwe systeem van geluidproductieplafonds. Daarom is besloten dit deel vooralsnog *niet* te dezoneren en dezonering voorstel zoals weergegeven in figuur 2.3 als alternatieve variant gekozen. Voor alle woningen binnen dit gebied, inclusief de nieuw voorgestelde bedrijfswoningen, wordt voldaan aan de maximaal vast te stellen hogere grenswaarde van 55 dB(A).

De 55 dB(A) contour is in rood in beeld gebracht in figuur 2.11. Hieruit blijkt dat de beoogde woningen langs de Dokkumer Ee en op de woon-werklocatie langs de Oude Paesens buiten deze contour liggen. Deze woningen zijn vanuit het zonebeheermodel daarmee in principe haalbaar.



Figuur 2.11 Weergave 55 dB(A) contour (rood) o.b.v. eerste zoneringsscenario

Aandachtspunten zijn dat er woningen binnen 50 meter vanaf het gezoneerde terrein komen, waarmee een maatwerkvoorschrift voor het betreffende bedrijven (Hendoweg 14 en Betterwird 2) vastgelegd moet worden. Voor de nieuwe bedrijfswoningen geldt dat deze op minimaal 60 meter vanaf deze bedrijven worden mogelijk gemaakt en daarmee geen extra beperkingen veroorzaken. Daarnaast is van belang dat in het dezonering voorstel en het onderzoek ook is uitgegaan van de dezonering van het gebied aan de overzijde van de Dokkumer Ee, de Prins Locatie. Dit proces loopt separaat aan het onderhavige proces.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de dezonering en het toevoegen van bedrijfswoningen geen effect heeft op de geluidruimte binnen het te handhaven gezoneerde industrieterrein en daarmee geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven. Voor de bedrijven binnen het gedezoneerde deel van het bedrijventerrein geldt dat hier nu individueel getoetst worden aan de geluidswaarden in artikel 22.63 van het omgevingsplan en de standaardwaarden uit artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Voor een kwantitatief inzicht in de effecten van het plan op de bedrijven in de omgeving en van de bedrijven in de omgeving op de bedrijfswoningen in het plangebied, zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd. Omgevingsdienst FUMO heeft onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van het resterende gezoneerde industrieterrein op de bedrijfswoningen in het plangebied. Op basis daarvan heeft DGMR onderzoek gedaan naar de geluidbelasting van de, door de FUMO bepaalde geluidbelasting, inclusief de bedrijven binnen het (gezoneerde) plangebied en wegverkeer in en rondom het plangebied. Deze onderzoeken komen in paragraaf 4.2 en 4.5 uitgebreider aan de orde.

Geconcludeerd wordt dat voor de bedrijfswoningen in het plangebied een hogere geluidwaarde moet worden vastgesteld. Het gaat om 55 dB(A) voor de nieuwe en bestaande woningen in het gebied langs de Dokkumer Ee en om 52 dB(A) voor de woningen in het woon-werkgebied aan de Oude Paesens. Met het vaststellen van deze hogere waarden leidt het plan niet tot beperkingen voor het gezoneerde industrieterrein. Het geluid kan ook als aanvaardbaar worden beschouwd.

De bestaande bedrijven binnen het plangebied bevinden zich na dezonering op een bedrijventerrein in plaats van een geluidgezoneerd industrieterrein. Op basis van de huidige regels in het omgevingsplan kan de norm op 50 meter afstand komen te vervallen. Om overlast op de bedrijfswoningen te voorkomen, wordt geadviseerd deze norm op te nemen in de planregels aanvullend op een norm bij de woningen. Door het stellen van de juiste normen voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en maximale geluidsniveaus, wordt het plan inpasbaar geacht naast de bestaande bedrijven.

Voor twee bestaande bedrijven is het stellen van maatwerk nodig, omdat die een bedrijfswoning binnen 50 meter vanaf de bedrijfslocatie krijgen. Het gaat om bestaande bedrijfswoningen, die in de nieuwe situatie een bescherming krijgen. Het betreft de bedrijven aan de Hendoweg 14 en Betterwird 2. De verwachting is dat deze bedrijven niet per definitie worden belemmerd in de bedrijfsvoering, maar deze krijgen wel een strengere geluidsnorm dan nu, waarmee deze theoretische worden beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden. Dit wordt voorkomen door voor deze bedrijven ambtshalve maatwerk vast te leggen in de vergunning. Op die manier leidt het plan niet tot feitelijke veranderingen voor de bedrijven. Hierover vindt overleg plaats met de bedrijven. De bedrijven hoeven hiervoor niets te doen. Aangezien het gaat om een bestaande woningen betreft wordt dergelijk maatwerk aanvaardbaar voor het woonklimaat geacht.

De slotconclusie luidt dat alle relevante geluidbronnen rondom de woningen gezamenlijk zijn beoordeeld. Op alle woningen wordt voldaan aan de daarvoor geldende normen, maar de kavels worden formeel getypeerd met een geluidklasse 'matig'. Gelet op de aard van het gebied, gemengd wonen en werken, is dit aanvaardbaar. Door rekening te houden met het gezamenlijk geluid voldoet het binnenniveau aan de normen en aangezien het industrielawaai eenzijdig is, zal er sprake zijn van een geluidluwe gevel. Met de bovenstaande conclusies is er sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties.

Stedelijke/landschappelijke inpassing

Eén van de oogmerken van de beoogde dezonering is het bieden van ruimtelijke voorwaarden waarmee een opwaardering van het gebied plaatsvindt. Met de ontwikkeling van de Prins-locatie vormt het plangebied een aanzienlijk deel van het rand van het bedrijventerrein Betterwird en de overgang van een primair bedrijfengebied naar een woongebied. De introductie van een gemengd gebied van wonen en werken is hiermee uitermate passend en leidt naar verwachting tot een kwalitatieve opwaardering en ruimtelijke versterking van deze rand.

Hierbij geldt dat dit TAM-omgevingsplan geen extra bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt voor bedrijven, maar slechts een functionele toevoeging voor bedrijfswoningen. Daarmee samenhangend, in het gebied langs de Oude Paesens, leidt dit tot een verkleining van de korrelgrootte van gebouwen, een meer hoogwaardige uitstraling en een vergroening van de overgang van het bedrijventerrein naar het woongebied en het landelijk gebied. Het plan draagt in die zin positief bij aan de stedelijke en landschappelijk structuur. Het beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in bijlage 1, geeft hiervan een uitgebreidere beschrijving en vormt een waarborg voor de ruimtelijke kwaliteit.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden.

En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 16 aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVEX-gebied. Het plangebied valt niet in één van deze gebieden. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie.
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden.
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is een aantal besluiten in werking getreden. Het gaat om het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), om het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en om het Omgevingsbesluit. Het Bal stelt rijksregels aan (milieu)activiteiten, het Bkl gaat voornamelijk over omgevingswaarden en beperkingsgebieden (onder andere natuur en water) en het Bbl stelt regels aan veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, over procedures, handhaving en uitvoering, en over het DSO. Het plan wordt aan deze regels getoetst in hoofdstuk 4.

Voortbouwend op de hiervoor genoemde AMvB's, stelt de Omgevingsregeling eisen aan omgevingsplannen in aangewezen gebieden. Het gaat dan om beperkingengebieden van nationaal belang. Deze regeling volgt de voormalige Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) op. Voor het plangebied gelden geen specifieke beperkingen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Fryslân 2020: De romte diele

Het ruimtelijk beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor het gemeentelijk (omgevingsplan)beleid. Dit is neergelegd in de Omgevingsvisie Provincie Fryslân. Deze is op 23 september

2020 vastgesteld. In de omgevingsvisie gaat de provincie voor een vitale economie door te investeren in omgevingskwaliteiten. Dit zorgt onder andere voor leefbaarheid en voorkomt leegstand en verpaupering van bebouwing. Daarnaast gaat de provincie voor een veerkrachtig beleid, waarin ingrijpende ontwikkelingen opgevangen kunnen worden, het behoud van de karakteristiek van de provincie, door het beschermen van de eigen identiteit en voor een gezonde leefomgeving.

De provincie bevordert verder het natuurinclusief ontwerpen bij nieuwe ontwikkelingen. Ook het rekening houden met een veranderend klimaat bij nieuwe ontwikkelingen is een provinciale ambitie. De Provincie streeft naar 'waterrobuust bouwen'. Dit houdt in dat gebouwen en straten op voldoende hoogte worden aangelegd en dat er voldoende ruimte is voor water in het plan. In dit plan is hier nadrukkelijk rekening mee gehouden. De waterparagraaf gaat hier nader op in.

3.2.2 Instructieregels provincie

Het projectgebied valt binnen het werkingsgebied van de Omgevingsverordening provincie Fryslân. Deze onderbouwing beperkt zich tot hoofdstuk 2, ruimtelijk omgevingsbeleid, voor zover relevant:

Artikel 2.1 De omgevingsverordening gaat uit van het principe 'Omgevingskwaliteiten als basis'. In een omgevingsplan (of afwijking daarvan) wordt aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de archeologische waarden en de archeologische verwachtingswaarden, waarbij gebruik wordt gemaakt van FAMKE. Paragraaf 4.4 gaat hierop in.

Artikel 2.5 Ook vraagt de Omgevingsverordening de effecten op gezondheid en veiligheid af te wegen, wateroverlast of overstroming vanuit de Friese Boezem te voorkomen en te borgen dat waterrobuust wordt gebouwd. Hoofdstuk 4 beschrijft deze onderwerpen.

Artikel 2.6 De Omgevingsverordening gaat verder uit van het bundelen van stedelijke functies in het bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 2.7 Voor het toevoegen van woningen geldt dat deze moeten passen binnen de regionale woningbouwafspraken. Hierop wordt in paragraaf 3.3.3 getoetst.

Artikel 2.8 Voor het toevoegen van bedrijventerrein geldt dat dit moet binnen de afspraken bedrijventerreinen en afspraken kantorenterreinen. In dit geval wordt geen bedrijventerrein toegevoegd, maar vindt een functionele herindeling van een bestaand bedrijventerrein plaats.

Artikel 2.52 gaat in op de aanwijzing van een deel van het plangebied als weidevogelkansgebied. Omdat ten opzichte van de huidige regels van het omgevingsplan geen sprake is van een extra verstoring van dit gebied, wordt voldaan aan dit artikel.

Verder wordt artikel 6.5, eerste lid onder a (opstelling zonne-energie voor eigen gebruik) specifiek aangehaald. Daarbij geldt dat het op te stellen vermogen is afgestemd op het eigen energieverbruik op het perceel. Ook deze regeling heeft een vertaling gekregen in de beoordelingsregels van dit plan.

Afdeling 4 van de omgevingsverordening regelt ontgrondingsactiviteiten. In principe moet voor afgraven van de landbodem een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit worden aangevraagd bij de provincie. In artikel 4.1 is een aantal uitzonderingen op dit verbod opgenomen. Eén van deze uitzondering is het uitvoeren van een maatregel uit een omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een afwijkactiviteit, mits de locatie van de ontgroning is opgenomen,

grondlagen dieper dan 2 meter onder het oorspronkelijke maaiveld ongemoeid blijven, en niet meer dan 10.000 m³ grond wordt ontgraven. In dit geval wordt ongeveer 1.500 m² water gegraven tot een diepte van minder dan 2 meter. De locatie van de ontgraving is aangegeven op de situatietekeningen die zijn weergegeven in deze toelichting. Daarmee wordt voldaan aan de vrijstellingscriteria en is een omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit niet nodig.

Het plan is hiermee in overeenstemming met de instructieregels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 1.0

De gemeenteraad heeft op 11 juli 2024 de Omgevingsvisie voor Noardeast-Fryslân vastgesteld. Hierin wordt de gewenste ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2030 weergegeven. De gemeente wil in 2030 een vitale, gezonde, ondernemende en duurzame gemeente zijn, met een sterke 'mienskipssin'. Daarbij gelden de bestaande kernkwaliteiten 'Us Goud' als uitgangspunt.

Relevant voor dit project zijn de kernkwaliteiten van Dokkum. Dokkum wordt beschreven als een prachtige stad met veel kwaliteiten. Zowel de Dokkumer Ee als de Oude Paesens worden op de kwaliteitenkaart aangehaald als onderdeel van de radialenstructuur met groene en groen-blauwe 'inprikkers' vanuit het landschap die tot aan het stadshart reiken. De Dokkumer Ee heeft hierbij een bijzondere positie als historische vaarroute die een belangrijke functie heeft gehad bij de ontwikkeling van de stad. Het respecteren en versterken van deze kwaliteiten staat centraal in dit plan. Zoals beschreven in paragraaf 2.3 biedt het toevoegen van de woonfunctie kansen om de kwaliteit van deze radialen op te waarderen en meer beleefbaar te maken.

Wat betreft woningbouw heeft de gemeente de ambitie om een aantrekkelijke woongemeente te blijven en streeft daarvoor naar voldoende en een passend aanbod van woningen. Daarbij gaat herstructurering en inbreiding voor uitbreiding, waarbij inbreiding niet ten koste moet gaan van bestaande kwaliteiten. 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.

Bovendien levert dezonering een bijdrage aan het beleidsvoornemens in de Structuurvisie Bunderingsgebied Regiostad Dokkum om de zone Betterwird langs de Dokkumer Ee als herstructureringsgebied op te waarderen in de vorm van een kwaliteitsverbetering.

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

Tot slot is het passend betrekken van de maatschappij een belangrijk uitgangspunt van de omgevingsvisie. In het kader van dit plan is een uitgebreid participatietraject doorlopen. Paragraaf 6.1 gaat hierop in.

3.3.2 Woonvisie 2020-2025

De gemeente Noardeast-Fryslân heeft samen met inwoners, corporaties en belangenorganisaties de Woonvisie 2020-2025 gemaakt. De woonvisie vormt de basis voor het woonbeleid van de gemeente. In de visie wordt uitgelegd waar de gemeente in 2025 op het gebied van wonen wil staan.

Ook wordt het gebruikt voor het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties en levert het belangrijke informatie op voor de Omgevingsvisie. De visie is op 21 januari 2021 door de raad vastgesteld. In de woonvisie staan 7 speerpunten uitgewerkt:

1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten;
2. Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp;
3. Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaar, beschikbaar en met kwaliteit;
4. Wonen en zorg in dorpen en wijken;
5. Energietransitie en verduurzaming;
6. Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen;
7. Samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners.

Flexibele woningbouwprogrammering

In Noardeast-Fryslân zijn momenteel meer woningzoekenden dan woningen. Dit zorgt voor veel druk op de woningmarkt. De gemeente heeft de ambitie om dit in balans te brengen. Om dit proces te versnellen is een flexibel woningbouwprogramma en daarbij behorende afstemming met de provincie nodig. Om hierin te ondersteunen is de provincie in 2020 een experiment gestart met de regio Noordoost-Fryslân. Op 29 november 2021 heeft de Gedeputeerde vertrouwen in de regionale aanpak uitgesproken met als uitkomst dat de provincie een stap terug zet. Het regionale woningbouwprogramma is niet meer afhankelijk van de bestuurlijke goedkeuring van de provincie, waardoor die nog meer bij de regio komt te liggen. Gemeenten kunnen daardoor flexibeler in planontwikkeling zijn en daardoor sneller te werk gaan. Niet voor ieder plan is een onderbouwing van het woningaantal richting provincie meer nodig. Dat ontslaat de gemeente niet van de verplichting om een onderbouwing op te stellen op basis van de Ladder, het criterium zorgvuldig ruimtegebruik bij bijvoorbeeld nieuwe functies buiten bestaand stedelijk gebied én of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De gemeente is verantwoordelijk voor de afweging en de onderbouwing daarvan, die vormgegeven wordt aan de hand van de woningmarktanalyse, Dorpenatlas en monitoring.

Behoefte

Uit de verschillende provinciale prognoses en de woningmarktanalyse van de gemeente blijkt dat het aantal huishoudens de komende jaren zal stijgen. Dit leidt, samen met het nu al onder druk staande woningaanbod, de komende jaren tot een aanhoudende behoefte is aan goede, betaalbare en duurzame woningen. Daarbij moet rekening worden gehouden met een vergrijzende regio en grote vraag naar sociale huur in de voorzieningskernen.

De analyse is opgeleverd in 2020, gebaseerd op cijfers uit 2018 en 2019. Sindsdien is met name in deze regio de woningmarkt volledig gekanteld. Van een ontspannen markt waarbij met name de voorbereiding op een krimpscenario noodzakelijk was, naar een overspannen markt waarin het aanbod te laag is. Om het tekort aan woningbouw het hoofd te bieden is in dit kader is met de provincie de Regionale Woondeal gesloten, waarin de gemeente Noardeast-Fryslân voor de woningbouwopgave van 1.175 woningen in de periode 2022 tot 2030 staat. Deze woondeal komt voort uit actuele bevolkingsprognoses, die voor de komende tijd nog een groei van het aantal huishoudens laat zien.

De woningbouwafspraken tussen de gemeente en provincie zijn gebonden aan zowel de woondeal als de afspraken tussen de provincie en de ANNO-gemeenten. Hierin is opgenomen dat de gemeenten vrij zijn om te programmeren naar behoefte. Daarnaast heeft de herijking van de woondeal in juli 2025 plaatsgevonden, wat ruimte biedt aan 250 extra woningen binnen de gemeente. Daarnaast is onlangs het nieuwe woonbehoefteonderzoek vastgesteld. Hieruit blijkt een forse toename van vraag naar woningen in Dokkum: ongeveer de helft van de totale vraag in de gemeente tot en

met 2035 landt in de stad. In dit onderzoek is de behoefte naar bedrijfswoningen echter niet meegenomen. Dat hier wel vraag naar is, is gebleken uit de participatie.

De verplichte combinatie van wonen en werken is een stevige niche, waarnaar veel vraag is en nog geen concreet aanbod in harde of zachte plannen aanwezig is. De ontwikkeling die dit omgevingsplan mogelijk maakt zet in een op woningen voor een specifieke doelgroep, namelijk wonen bij het eigen bedrijf. Om aan de vraag te voldoen, is het aantal nieuw te bouwen bedrijfswoningen voor Betterwird uitgebreid naar 15. Dit aantal is ook aangepast in de planlijst.

Locatie

De bedrijfswoningen worden mogelijk gemaakt binnen het bestaande of te ontwikkelen bedrijventerrein binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit is een voorkeurslocatie binnen het woonbeleid en past bij de basisbeginselen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, namelijk een duurzaam ruimtegebruik.

3.3.3 Welstandsnota 2020

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân (13 augustus 2020). Hierin is een indeling gemaakt in verschillende welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt het welstandskader voor een bedrijventerrein. De bedrijventerreinen in de gemeente zijn zeer divers. Dit komt tot uitdrukking in de omvang, de aard van de bedrijvigheid, het al dan niet aanwezig zijn van de combinatie wonen/werken en de kwaliteit en representativiteit van de bebouwing. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Bijzondere ontwikkelingen worden voor deze gebieden niet verwacht.

Gelet op de ambities voor het woon-werkgebied voor het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit langs cultuurhistorische waardevolle structuren, wordt gekoppeld aan dit omgevingsplan een Beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 1.

3.3.4 Conclusie

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse milieu- en omgevingsaspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op (en dekken) de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Wettelijk kader

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies, maar ook om te zorgen dat bedrijfsactiviteiten niet worden beperkt. De VNG uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' biedt hiervoor een handvat. Deze nieuwe uitgave gaat over activiteiten als bedoeld in de paragrafen 5.1.4.2 (Geluid door activiteiten) en 5.1.4.6 (Geur) van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarvoor instructieregels zijn opgesteld.

In tegenstelling tot de eerdere uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) wordt niet uitgegaan van richtafstanden, maar van de inpasbaarheid van de benodigde gebruiksruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied. Omdat de regeling vooral gericht is op het formuleren van regels in het omgevingsplan en deze implementatie nog niet heeft plaatsgevonden, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit is mogelijk omdat de achterliggende richtwaarden (45 dB(A) Lden in een rustige woonomgeving en 50 dB(A) Lden in een gemengd gebied) vergelijkbaar zijn met de waarden die zijn gehanteerd bij het bepalen van de afstanden uit de eerdere systematiek.

In het Bkl worden de geur- en geluidgevoelige gebouwen en functies aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. In het kader van de afweging van een evenwichtige toedeling van functies, zijn ook andere verblijfsobjecten beoordeeld.

4.2.2 Toetsing en conclusie

De afstemming tussen (bedrijfs)woningen en bedrijven is een belangrijk onderwerp in de wijzing van het omgevingsplan die dit TAM-omgevingsplan mogelijk maakt. Hierbij komen drie aspecten aan de orde.

1. De invloed van het resterende gezoneerde industrieterrein op de bedrijfswoningen binnen het plangebied;
2. De onderlinge invloed van de bedrijven binnen het plangebied op de bestaande en nieuwe bedrijfswoningen binnen het plangebied;
3. De invloed van de bedrijven binnen het plangebied op omliggende woongebieden.

De eerste twee aspecten zijn integraal behandeld onder de kop 'milieutechnische inpassing' in paragraaf 2.3. Er zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd, één door omgevingsdienst FUMO en één door DGMR. De FUMO heeft de geluidsbelasting op het woongebied als gevolg van het resterende gezoneerde industrieterrein onderzocht. De resultaten zijn opgenomen in een advies in bijlage 2.

Uit het onderzoek van de FUMO volgt dat bij de bestaande en nieuwe woningen niet wordt voldaan aan de standaardwaarde, maar wel aan de grenswaarde van 55 dB(A). Met het stellen van hogere waarden van 52 dB(A) bij de nieuwe woningen bij de Oude Paesens en 55 dB(A) bij de overige woningen zijn de plannen inpasbaar.

Het verdiepend akoestisch onderzoek van DGMR is opgenomen in bijlage 3. Hierin is de specifieke geluidssituatie voor de bedrijven en voor de bedrijfswoningen in beeld gebracht. De bestaande bedrijven bevinden zich na dezonering op een bedrijventerrein in plaats van een geluidgezoneerd industrieterrein. Door het overnemen van de normen op een gezoneerd industrieterrein blijven de mogelijkheden van de bedrijven gelijk. Bedrijven mogen daarmee 50 dB(A) produceren op 50 meter of bij de woningen. Op basis van de systematiek van de activiteiten en milieuzonering zijn alleen de bijdragen van de bedrijven op korte afstand relevant.

De individuele normen in de vorm van 50 dB(A) bij de geluidgevoelige objecten en/of op 50 meter of de geldende vergunnings- of maatwerkvoorschriften worden niet aangepast. Dit leidt niet tot belemmeringen, behalve voor twee van de bedrijven die met het plan een geluidgevoelig object op minder dan 50 meter vanaf de bedrijfslocatie krijgen. Het gaat om de Hendoweg 14 en Betterwird 2. Voor deze bedrijven gaat met het plan een strenger kader gelden. Het effect van het plan op deze bedrijven is aanvullend onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen feitelijke beperkingen worden verwacht, maar wordt wel geadviseerd om maatwerkvoorschriften voor de bedrijven op te stellen, zodat deze ook naar de toekomst toe niet worden belemmerd in hun mogelijkheden. Dit advies wordt opgevolgd. Aangezien het gaat om een bestaande situatie leidt maatwerk tot een aanvaardbare situatie.

Voor de overige bedrijven op het resterende deel van het industrieterrein betekent het dezoneren en de realisatie van nieuwe woningen, een aanpassing van de gezamenlijke geluidnorm. De norm wordt hierbij verschoven, maar niet relevant strenger of ruimer dan al aanwezig.

Voor de onderlinge bestaande bedrijven heeft DGMR geconcludeerd dat het plan in principe uitvoerbaar is en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gemotiveerd kan worden. De nieuwe bedrijfskavels bij de Oude Paesens worden woon-werk locaties. In de concept inrichtingsplannen wordt rekening gehouden met relatief smalle kavels waarbij de woningen van de kavel van de burens op korte afstand komen te liggen. De norm voor de maximale geluidniveaus gaat het gebruik van de kavels in de avond- en nachtperiode beperken en/of niet mogelijk maken. Hier moet rekening gehouden worden in het plan en bij verkoop van de kavels.

De slot gaat het derde aspect over de geluidssituatie ter plaatse van woningen buiten het plangebied. Het uitgangspunt van dit omgevingsplan is het mogelijk maken van bedrijfswoningen op een bedrijventerrein. Er wordt nergens extra functionele mogelijkheden aan bedrijven gegeven. De bestaande milieuzonering, zoals geregeld in het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan *Dokkum Regiostad*, wordt gerespecteerd. Effecten op de woningen in bestaande en toekomstige woongebieden zijn daarmee uitgesloten.

Op basis van het voorgaande kan een goed woon- en leefklimaat én een goed ondernemersklimaat worden gegarandeerd, passend bij het wonen en ondernemen op een gemengd bedrijventerrein. Daarmee is de evenwichtige toedeling van functies aan locaties gegarandeerd.

4.3 Ecologie

4.3.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.3.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen status als Natura-2000 gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden (de Waddenzee en het Lauwersmeergebied) liggen op ongeveer 8 en 10 kilometer afstand. Gezien de aard van de ingreep en de relatief grote afstand tot deze natuurgebieden zijn effecten op deze gebieden uitgesloten. Wel kan de emissie van stikstof op grotere afstand effecten hebben.

Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de invulling van netto 2 hectare nog niet ingevuld bedrijventerrein en de toevoeging van maximaal 15 woningen. Op basis van deze uitgangspunten is een stikstofonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een stikstofbijdrage hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar als gevolg van dit plan.

Verder is beoordeeld dat het plan niet in de directe invloedssfeer van gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland ligt. Daarmee is er vanuit de gebiedsbescherming geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Soortenbescherming

In het kader van dit project wordt een ecologische beoordeling uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in bijlage 5. Ten aanzien van beschermde soorten geldt dat het plangebied rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid kleine marterachtigen, de otter, vleermuizen en broedvogels.

Voor de marters geldt dat een aanpak wordt voorgesteld conform de handreiking kleine marterachtigen, van de provincie Fryslân. Dat betekent dat geen nader onderzoek wordt uitgevoerd, maar op basis van de verwachte effecten een activiteitenplan wordt opgesteld, waarin de compenserende en mitigerende maatregelen worden beschreven. Voor de marters is de combinatie van beplantingsstroken langs weidegrond van belang is. In dit geval worden de beplantingsstroken behouden en aangevuld, maar verdwijnt een deel van de weidegrond. Er is in de omgeving nog veel weidegrond beschikbaar, dus de mitigatie zal vooral gaan om het in stand houden of aanvullen van verbindingen. Dit is ook het uitgangspunt voor het plan, waarin wordt uitgegaan van wandelverbindingen naar de omgeving. Dit traject is inmiddels opgestart en vindt in overleg met de provincie plaats.

Voor de otter geldt dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen binnen de invloedssfeer van het plangebied niet op voorhand kan worden uitgesloten. Omdat de otter niet zozeer gebruik maakt van vaste rust en verblijfplaatsen, maar zeer mobiel is en vaak verhuist (zelfs met jongen), wordt het niet realistisch geacht om nader onderzoek aan te bevelen. In plaats hiervan wordt geadviseerd de meest kwetsbare periode van de soort te vermijden. Dit betreft de periode waarin de kans het

grootst is dat de otter jongen heeft (grootweg mei - augustus). Indien buiten deze voortplantingsperiode wordt gewerkt, is een overtreding van een verbodsbepaling uit de Omgevingswet omtrent de otter te voorkomen.

Voor de vleermuizen kunnen negatieve effecten worden voorkomen door de structuren in stand te houden en felle verlichting te voorkomen. De uitvoerbaarheid van het plan is op dit vlak niet in gevaar.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

4.4.2 Toetsing en conclusie

In het kader van de planvorming is voor de woon-werklocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 6. Op basis van de gemeten gehalten in de grond en het grondwater kan de gestelde onderzoekshypothese, een onverdachte grootschalige locatie, aangenomen worden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Voor het overige maakt het plan initiatieven van derden mogelijk. De bodemkwaliteit in het kader van de concrete vergunningaanvragen getoetst moeten worden en waar nodig worden maatregelen (sanering) getroffen. Gelet op de omvang en de locaties is dit TAM-omgevingsplan op dit punt niet evident onuitvoerbaar.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid in relatie tot een hoge geluidbelasting zijn geluidaandachtsgebieden bepaald. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen

en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Dit aspect is behandeld in paragraaf 4.2. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Voor provinciale- en rijkswegen geldt dat de provincie c.q. het rijk verantwoordelijk is voor geluid langs de wegen. Om de onbeheerste groei aan geluid tegen te gaan, zal het systeem van Geluidproductieplafonds (GPP) worden gebruikt. Voor 2026 moeten de Geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Zolang deze niet zijn vastgesteld, blijft de Wet geluidhinder van toepassing. In tabel 5.78t zijn standaardwaarden voor geluid op geluidsgevoelige gebouwen als gevolg van wegverkeer opgenomen. Voor gemeentewegen is dit 53 dB (etmaalintensiteit).

4.5.2 Toetsing en conclusie

De ontwikkeling vindt plaats in het geluidaandachtsgebied voor wegverkeerslawaaï, vanwege de provinciale weg N356 (Holwerderweg). Ook ligt het plangebied in de nieuwe situatie binnen de geluidszone industrielawaai, vanwege het (resterende) gezondeerde industrieterrein Betterwird. In dit kader zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd. De rapportages zijn opgenomen in bijlage 2 en 3.

Industrielawaai

Op basis van het advies van de FUMO (bijlage 2) wordt geconcludeerd dat voor de bedrijfswoningen in het plangebied hogere waarden verleend moeten worden. Voor het gebied aan de Oude Paesens is dit 52 dB(A) en voor de bedrijfswoningen aan de Dokkumer Ee is dit 55 dB(A). Het onderzoek van DGMR (bijlage 3) toont aan dat dit aanvaardbaar is. De bedrijven op het gezondeerde industrieterrein wordt hiermee niet in de geluidruimte beperkt.

Wegverkeerslawaaï

In de omgeving zijn diverse relevante wegen aanwezig, met name de Holwerderweg, Rondweg-Noord en Rondweg-West en de Altenastreek. Binnen het plangebied is de Uithof relevant. Geconcludeerd wordt dat voor alle wegen, met uitzondering van de nieuwe weg in het plangebied, wordt voldaan aan de standaardwaarde. Voor de nieuwe weg (Uithof) is de geluidbelasting ten hoogste 26 dB(A). Gevelmaatregelen kunnen worden toegepast om te voldoen aan de standaardwaarden voor binnenniveaus. De uiteindelijke benodigde gevelwering moet worden bepaald op basis van het gecumuleerde geluid van wegverkeer en overige relevante geluidbronnen.

Cumulatie geluidbronnen

Als een geluidgevoelig gebouw binnen meerdere aandachtsgebieden ligt (weg, spoorweg, industrieterrein), wordt het geluid door alle geluidbronnen tezamen opgeteld. Op basis daarvan kan een conclusie worden getrokken over het woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt de geluidbelasting in de nieuwe situatie in totaal 58 tot 59 dB(A) bedraagt. De kavels wordt hiermee getypeerd met een geluidklasse 'matig'. Door rekening te houden met het gezamenlijk geluid voldoet het binnenniveau aan de normen en aangezien het industrielawaai eenzijdig is, zal er sprake zijn van een geluidluwe gevel. Met de bovenstaande conclusies is er sprake van een evenredige toedeling van functies aan locaties.

4.6 Water

4.6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een plan wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het plan getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen. Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het wateradvies betrokken. In dit kader wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder. Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

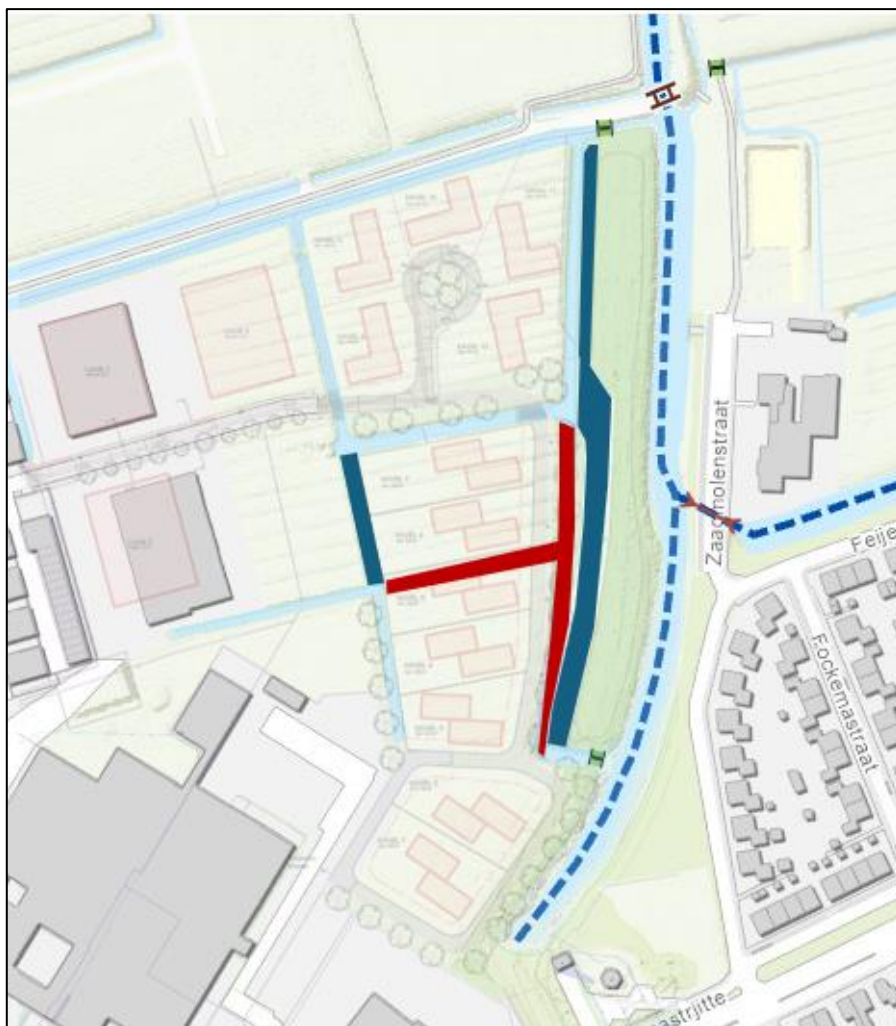
4.6.2 Weging van het waterbelang

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Wetterskip Fryslân. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap. Voor dit plan wordt de normale procedure voor het wateradvies doorlopen. De uitgangspuntennotitie voor het wateradvies is opgenomen in bijlage 7. Het Wetterskip heeft op 19 november 2025 een aanvullend wateradvies gestuurd, dat is opgenomen bij andere adviezen van de ketenpartners, in bijlage 11. Dit is meegenomen in deze paragraaf.

Waterafvoer/berging

De watergangen in en rondom het plangebied hebben een belangrijke functie voor de afwatering. De Oude Paesens is een hoofdwatgang, met daarnaast een schouwpad van 5 meter breed. Om het onderhoud van deze en de andere watergangen in het plan waarborgen, moeten deze bereikbaar blijven. In overleg met het Wetterskip is het plan daarop afgestemd.

Het waterschap hanteert als uitgangspunt dat de toename verhard oppervlak voor een deel wordt gecompenseerd in de vorm van nieuw oppervlaktewater of waterberging. Het dempen van water en/of watergangen moet volledig gecompenseerd worden. Deze compensatie is bedoeld om wateroverlast door het versneld afvoeren van hemelwater vanaf de verhardingen te voorkomen. Het te ontwikkelen deel van het bedrijventerrein en het te dempen water is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Globale ingrepen in de waterhuishouding (rood is dempen, blauw is graven)

De te ontwikkelen woon-werklocatie heeft een oppervlakte van ongeveer 2 hectare. Dit zal in de praktijk voor ongeveer 75% worden verhard. Dat leidt tot maximaal 15.000 m² aan extra verharding, waarvoor een compensatieopgave van 1.500 m² geldt. Rondom het plangebied ligt ongeveer 750 meter aan waterlopen. Door deze watergangen te verbreden en op te waarden kan worden voorzien in de watercompensatie. Hierover vindt, in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning wateractiviteiten, nader overleg plaats met Wetterskip Fryslân. Dit TAM-omgevingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor de uitwerking hiervan.

Voor het plandeel langs de Dokkumer Ee geldt dat dit in een andere peilgebied plaatsvindt, namelijk langs de Friese Boezem. Hier is geen sprake van een relevante verhardingstoename. Deze terreinen zijn al grotendeels verhard.

Ruimtelijke adaptatie

Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Kansen moeten benut worden om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Bij de inrichting van het plangebied wordt hierop geanticipeerd door het percentage verhard oppervlak laag te houden (circa 50%) ten opzichte van de in het huidige omgevingsplan opgenomen inrichting, waarbij is uitgegaan van een meer intensief industrieterrein.

Wat betreft de aanleghoogte geldt dat de woon-werklocatie wordt gerealiseerd in een peilgebied met een maatgevend peil op -0,80 m +NAP. Uitgaande van een maatgevend boezempeil, wordt uitgegaan van een minimale aanleghoogte van 0,20 m +NAP. Het bestaande maaiveld varieert tussen 0 en 0,40 m +NAP. Bij de uitvoering wordt rekening gehouden met voldoende drooglegging. De bouwlocaties aan de Dokkumer Ee liggen op ongeveer 1 m +NAP, waarmee ook hier wordt voldaan aan de droogleggingsnorm. Hiermee is sprake van een waterrobuust plan.

Waterkwaliteit

Om een goede waterkwaliteit te realiseren is het nodig dat wordt voorkomen dat milieubelastende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. De bouwwijze en onderhoudstechniek moeten emissievrij zijn. Ook is het nodig dat gebouwd wordt met milieuvriendelijk en duurzaam materiaal. Dit wordt bij de kaveluitgifte meegegeven, maar valt buiten de reikwijdte van dit plan.

Afvalwater en regenwatersysteem

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater volledig gescheiden af te voeren. In dit geval wordt rioolwater aangesloten op het gemeentelijk riool. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd op het oppervlaktewater, waar nodig via een hemelwaterriool. Dit wordt in overleg met het waterschap vormgegeven.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM¹⁰).

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

4.7.2 Toetsing en conclusie

In Fryslân zijn geen algemene knelpunten op het gebied van luchtkwaliteit. Op basis van de Groot-schalige Concentratie- en Depositiekaarten blijkt dat in Dokkum en omgeving sprake is van een goede luchtkwaliteit. De verkeersgeneratie uit het plan is de belangrijkste bron van emissies die in deze fase van de planvorming te voorspellen zijn. Op basis van de in paragraaf 4.12 bepaalde verkeersgeneratie is de NIBM-tool ingevuld. Deze is weergegeven in de tabel hiernaast. Op basis hiervan is bepaald dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	316
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,68
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

4.8 Archeologie

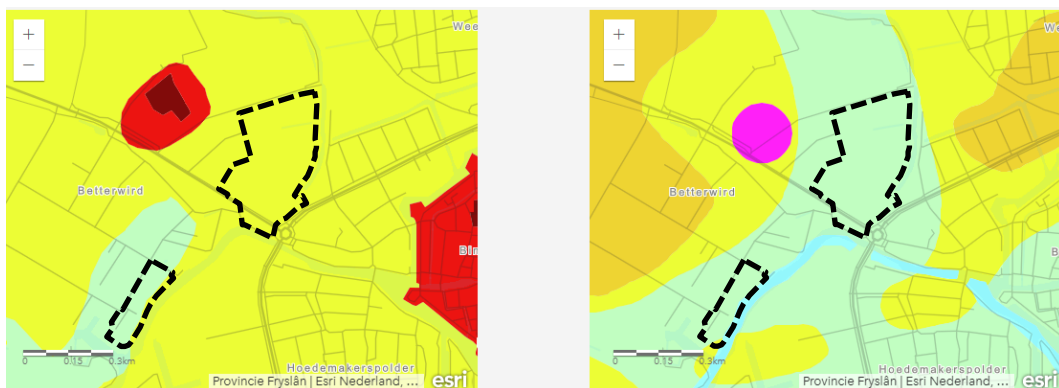
4.8.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.8.2 Toetsing en conclusie

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Het basisbeginsel van de archeologie is sinds 2007; behoud 'in situ' ofwel in de bodem op de plek zelf. Slechts bij hoge uitzondering worden nog archeologische opgravingen uitgevoerd. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische in bepaalde gebieden zijn op basis van landschappelijk, historisch en archeologisch onderzoek archeologische gemeentelijke verwachtingskaarten opgesteld.

Om de archeologische waarden voor het plangebied vast te stellen is de FAMKE geraadpleegd. Een fragment van deze kaarten is weergegeven in figuur 4.2.



Figuur 4.2 Fragment FAMKE

Voor de periode ijzertijd - middeleeuwen valt het plangebied in een gebied waar bij ingrepen van 2.500 m² een verkennend onderzoek wordt aanbevolen (geel). Voor de periode steentijd – brons-tijd geldt dat het plangebied een lage verwachtingswaarde heeft (groen), waar geen onderzoek nodig is.

Gelet op de omvang van de beoogde woon-werklocatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 8. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de archeologisch relevante lagen vrij diep liggen en dat er in de top van het dekzand geen archeologisch indicatoren zijn aangetroffen. Deze resultaten geven geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. De locatie kan vrijgegeven worden voor de voorgenomen ingrepen. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, daarvan direct melding moet worden gedaan.

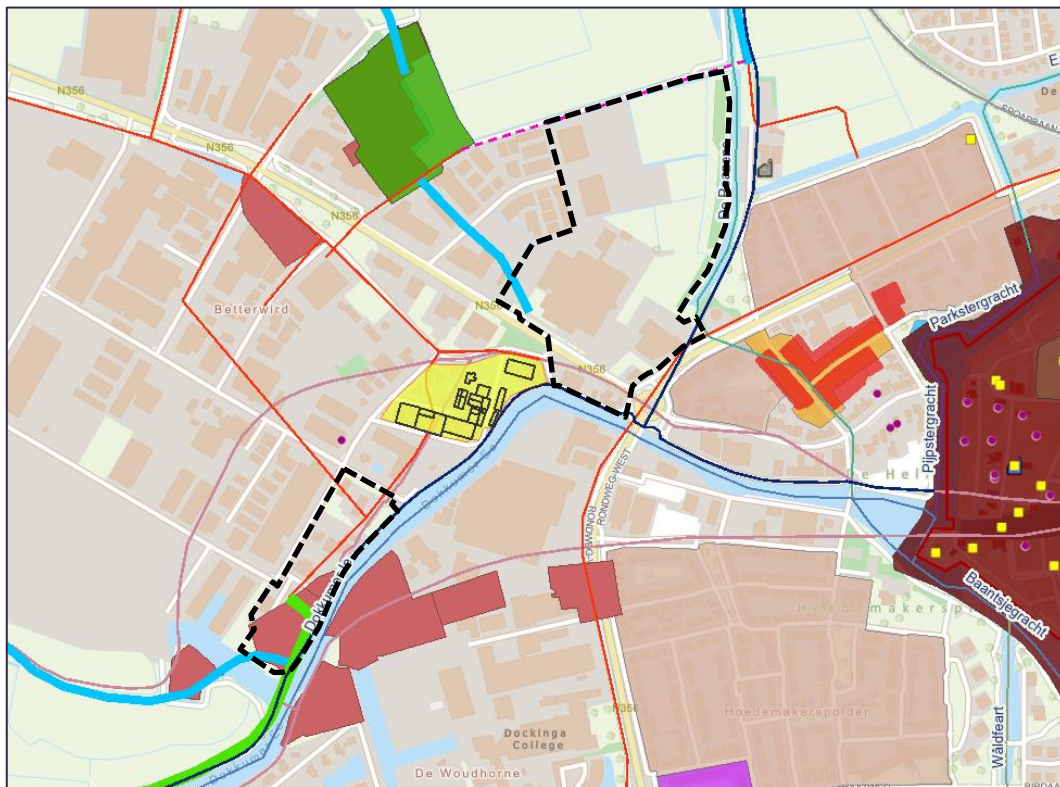
4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.9.2 Toetsing en conclusie

Om na te gaan of sprake is van cultuurhistorische waarden in de omgeving, is gebruik gemaakt van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân. Een fragment van deze kaart is weergegeven in figuur 4.3. Zoals aangehaald in hoofdstuk 2 ligt het plangebied aan enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren, concreet de Dokkumer Ee en de Oude Paesens. Hierlangs liggen ook enkele terreinen van historische betekenis, waaronder een boerderijplaats in het zuidelijk deel langs de Ee.



Figuur 4.3 Fragment CHK Fryslân

Langs de Oude Paesens ligt een historisch pad dat een cultuurhistorische betekenis heeft. Dit plan zet in op een functionele toevoeging van woningen in dit gebied en een meer hoogwaardige invulling langs Oude Paesens. Hiervan is geoordeeld dat deze ontwikkeling bijdraagt aan de belevingswaarde en kwaliteit van de Dokkumer Ee en de Oude Paesens. Het pad wordt hierin behouden en wordt opgesteld voor publiek, hetgeen de belevingswaarde versterkt. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

Archeologie boerderijplaatsen

De aanwijzing van de locatie als historische boerderijplaats komt niet terug in de FAMKE. De structuurvisie Grutsk op 'e Romte kent hieraan wel een verwachtingswaarde toe, met het advies om bij ingrepen groter dan 100 m² een archeologisch onderzoek uit te voeren. In dit geval is gekozen hieraan geen gevolg te geven, omdat dit TAM-omgevingsplan slechts functionele veranderingen mogelijk maakt en er al ruime bouw mogelijkheden zonder archeologische beperkingen zijn. De provincie heeft in dit kader wel laten weten dat de FAMKE op dit punt wordt aangevuld. Indien de boerderijplaats hierop wordt opgenomen, zal overeenkomstig een beschermende regeling worden opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Noardeast-Fryslân. Overigens wordt de kans op het aantreffen van intacte sporen van een boerderijplaats beperkt geacht, gelet op de ontwikkeling van het industrieterrein op deze plek. Het is daarom nu niet doelmatig om een waarderend onderzoek uit te voeren. Wanneer bij bodemingrepen toch archeologische vondsten worden gedaan, geldt een meldingsplicht.

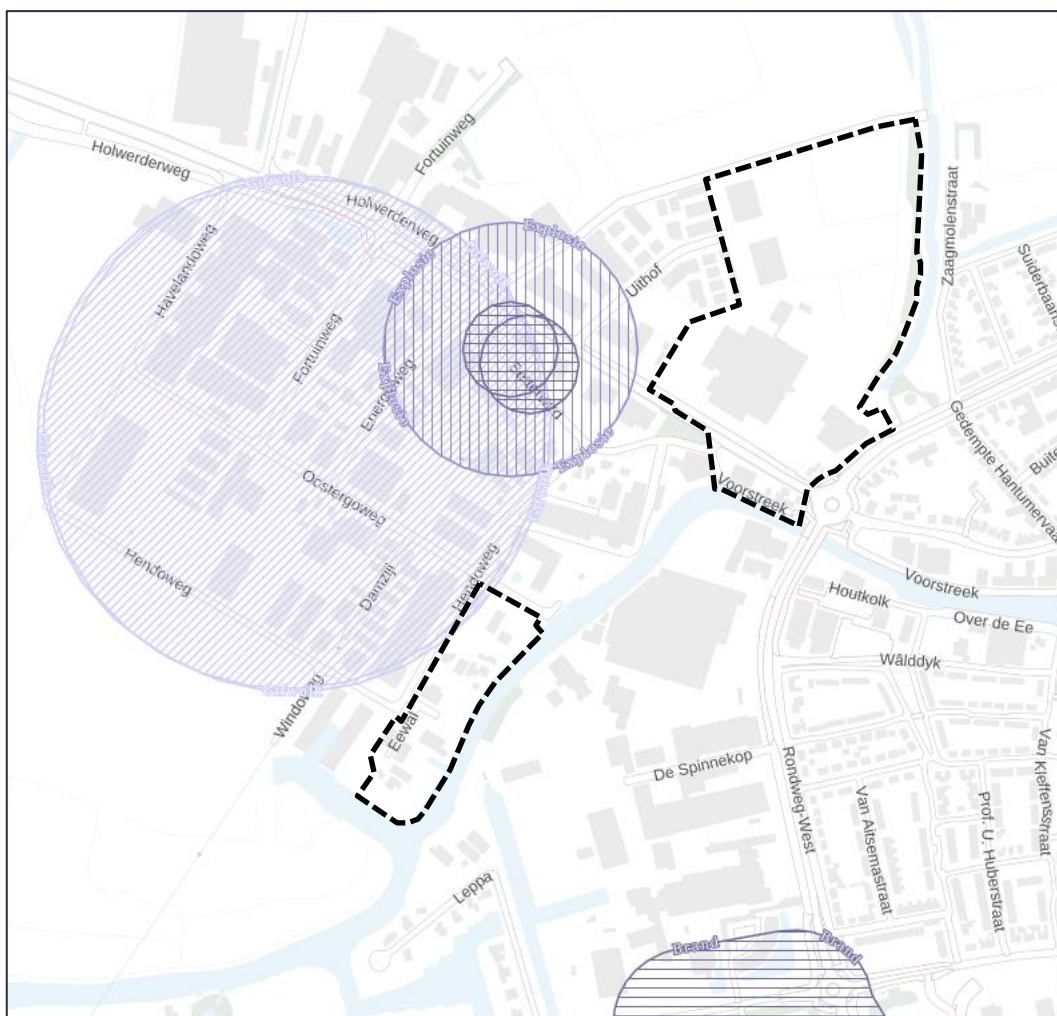
4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar via de Atlas Leefomgeving.

4.10.2 Toetsing en conclusie

Uit de kaarten van de Atlas Leefomgeving blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn. Het plangebied ligt buiten het invloedgebied van deze risicobronnen. Een fragment van de kaart is weergegeven in figuur 4.4. Vanuit dit aspect bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit plan.



Figuur 4.4 Fragment Atlas Leefomgeving, onderdeel omgevingsveiligheid

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Toetsingskader

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouw mogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

4.11.2 Toetsing

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Ook gelden er geen specifieke beperkingsgebieden in relatie tot de beoogde ontwikkelingen.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgen voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

4.12.2 Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is voor dit plan goed geregeld. De woonwerklocatie krijgt een dubbele aansluiting op de Holwerderweg, die onderdeel is van de hoofdinfrastructuur.

Het bedrijventerrein is aan te merken als een gemengd werkmilieu, een terrein met een hindercategorie 1,2,3 of 4 bestemd voor reguliere bedrijvigheid en niet behorend tot 'hoogwaardig bedrijventerpark' of 'distributiepark'. Voor een dergelijk werkmilieu wordt op basis van de CROW kentallen uitgegaan van 128 personenauto's en 30 vrachtwagens met weekdagetmaal per hectare. Dit betekent voor het plan, met 2 hectare nieuw bedrijventerrein, een verkeersgeneratie van dagelijks 256 motorvoertuigen (mvt) aan licht verkeer en 60 aan zwaar verkeer. De ontsluitende wegen hebben voldoende capaciteit voor de afwikkeling van dit verkeer.

4.12.3 Parkeren

Het uitgangspunt voor parkeren is het voorkomen van een onevenredige parkeerdruk in de omgeving. Voor het gehele plangebied geldt als uitgangspunt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Dit kan worden beoordeeld bij een concrete invulling. Voor het nog in te vullen gebied geldt dat de parkeerbepaling regelt dat een bouwplan voor een bepaalde functie slechts kan worden gerealiseerd wanneer er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij geldt als uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Daarmee is ook voor de toekomst een adequaat parkeeraanbod gewaarborgd en leidt dit plan niet tot een ongewenste parkeersituatie.

4.13 **Duurzaamheid**

4.13.1 Wettelijk kader

Het onderwerp duurzaamheid is een belangrijk begrip bij de ontwikkeling van de leefomgeving. Dit kan breed worden uitgelegd, van energieprestaties tot circulair bouwen en van zorgvuldig ruimtegebruik tot water en bodem sturend. Hiervoor zijn geen algemene wettelijke kaders vastgelegd, maar kan wel via beleid worden gestuurd.

Voor dit plan, zijnde een functiewijziging van een bestaand bouwperceel, is alleen het onderwerp duurzaam ruimtegebruik relevant.

4.13.2 Zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand

De Ladder duurzame verstedelijking kan hier onderdeel van zijn (schaarse ruimte, zie ook Bkl: is onderdeel van de paragraaf over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (§ 5.1.5 van het Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:

1. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
2. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

Dit plan stelt voornamelijk een gewijzigde invulling van een al mogelijk bedrijventerrein voor. Er worden geen nieuwe bouw mogelijkheden gebonden en functioneel gaat het om de toevoeging van 15 bedrijfswoningen. Wel leidt het plan tot de invulling van een programma van 2 hectare bedrijventerrein en voorziet daarmee in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan de voorgestelde invulling komt voort uit een concrete vraag. De behoefte aan woningen is beschreven in paragraaf 3.3.2. Het plan voorziet in een ontwikkeling binnen het stedelijk gebied. Er wordt hiermee voldaan aan het principe van duurzame verstedelijking.

4.14 Beschermen van gezondheid

4.14.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3 sub a). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet wordt dit aspect breed gemotiveerd. Van belang is dat de kwaliteit van de leefomgeving door de activiteit verbetert of in elk geval niet (onevenredig) verslechtert.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd. Deze paragraaf beperkt zich tot het beschermen van gezondheid in algemene zin. Dus op de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor de planwijziging leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

4.14.2 Toetsing en conclusie

Met dit plan worden wordt een combinatie van wonen en werken voorgesteld. Een dergelijke combinatie kan in voorkomende gevallen leiden tot een risico voor de gezondheid van de bewoners. In de huidige situatie zijn er op het industrieterrein geen industriële activiteiten aanwezig die een ernstig risico vormen, maar deze zouden zich in de toekomst wel kunnen vestigen. De ambitieniveaus ten aanzien van o.a. gezondheid en milieu zoals beschreven in paragraaf 7.3.3 (deelgebied Dokkum en dan Bedrijventerreinen en Gemengd gebied) van de Omgevingsvisie. In dit geval kiest de gemeente bewust voor het nastreven van een basisbeschermingsniveau en voor enkele aspecten, zoals geluid en trillingen, juist meer ruimte. Daarbij geldt als overweging dat het ook een keuze is om juist in dit soort gebieden te willen wonen.

Paragraaf 2.3 gaat in op het woon- en leefklimaat van woningen nabij bedrijven. Ook daarbij is geconstateerd dat er wordt voldaan aan de geldende normen. Met de dezonering) juist in het toekennen van dit basisbeschermingsniveau en is in de regels van dit TAM-omgevingsplan een geluidbelasting op woningen van 50 dB(A) (etmaalwaarde, 40 dB(A) in de nacht) als omgevingswaarde opgenomen, waarmee, waarmee wel wordt ingezet op extra bescherming in dit gebied. Tenslotte geldt dat de bedrijfswoningen zijn gericht op een stevige groenstructuur en/of op het water, waarachter juist (toekomstige) woongebieden zijn gelegen. Dit draagt in positieve zin bij aan een gezond woonklimaat.

4.15 M.e.r.-beoordeling

4.15.1 Wettelijk kader

Een onderdeel van de beoordeling van een wijzigingsbesluit, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is wordt afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

De lijst bestaat uit vier kolommen, waarbij in kolom 1 de betreffende projecten zijn benoemd, in kolom 2 de mer-plichtige activiteiten zijn opgenomen in kolom 3 de mer-beoordelingsplichtige activiteiten. Kolom 4 geeft aan bij welke besluiten de project-mer-(beoordelings)plicht geldt. Waar een omgevingsplan wordt genoemd, geldt dat ook een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt bedoeld.

4.15.2 Toetsing en conclusie

De activiteit die dit omgevingsplan mogelijk maakt wordt gezien als stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Omgevingsbesluit. In dit kader is een m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 9. Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten, geen aanzienlijke milieueffecten zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een MER-procedure.

5 Juridische vormgeving

5.1 Inleiding

5.1.1 Juridisch kader

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van dit TAM-IMRO Omgevingsplan, bestaande uit een plankaart (verbeelding) en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit TAM-IMRO omgevingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde functies zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Met het TAM-IMRO omgevingsplan wordt een wijzigingsbesluit mogelijk gemaakt. Deze wijziging op het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente is technisch opgesteld conform het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO), maar is inhoudelijk uitgewerkt op basis van de vereisten volgens de Omgevingswet.

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de – onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte – IMRO-standaard en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op het plangebied zoals weergegeven op de verbeelding, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand. In hoofdstuk 1 van deze ruimtelijke motivering is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.2 **Inleidende regels**

Hoofdstuk 1 bevat bepalingen die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1 Begripsbepalingen: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2 Toepassingsbereik: Dit artikel geeft aan voor welk werkingsgebied de regels van toepassing zijn. Tevens wordt aangegeven dat specifieke artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsplan van rechtswege niet van toepassing zijn indien strijdigheid bestaat met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.
- artikel 3 Meet- en rekenbepalingen: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.
- Aanvraagvereisten: In dit artikel is aangegeven dat de aanvraagvereisten uit artikel 22.5.2 van het omgevingsplan van rechtswege ook van toepassing zijn verklaard op omgevingsvergunningaanvragen vereist op basis van het TAM-IMRO omgevingsplan.
- Algemeen gebruiksverbod: Dit artikel geeft aan dat gebruik zoals niet omschreven in de regels van dit hoofdstuk, als strijdig wordt aangemerkt.

5.3 **Functies en activiteiten**

In hoofdstuk 2 is opgenomen welke functies binnen het plangebied zijn toegestaan. Per toegestane functie is aangegeven waar en hoe bouwen ten behoeve van de functie is toegestaan. Binnen het plangebied komen de volgende te onderscheiden functies voor:

Bedrijventerrein

De functie 'Bedrijventerrein' is toegedeeld aan het te handhaven deel van het traditionele bedrijventerrein. De inhoudelijke regeling is eerbiedig aan de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan *Dokkum Regiostad*. Dat geldt ook voor de werkingsgebieden voor specifieke bedrijven, milieucategorieën en (bedrijfs)woningen en afwijkende functies. Wel komt de mogelijkheid voor bedrijven uit categorie 4.1 langs de noordelijke rand te vervallen met het oog op de naastgelegen woon-werklocatie. Inhoudelijk is hier gewijzigd:

- Vervallen aanduiding 'overige zone – gezoneerd terrein';
- Toevoeging aanduiding 'geluidzone – industrie';
- Wijziging bedrijven tot en met categorie 4.1 naar categorie 3.2;
- Toevoeging drie aanduidingsvlakken 'bedrijfswoning';
- Toevoeging aanduiding 'sport' aan het perceel met de reeds vergunde padelhal.

Bedrijventerrein – Woon-/werklocatie

De functie 'Bedrijventerrein – Woon-/werklocatie' is toegedeeld aan het nieuwe woon-werkgebied langs de Oude Paesens. Hier wordt voorzien in een combinatie van bedrijven tot milieucategorie 2 met bedrijfswoningen. De hier geboden mogelijkheden zijn afgestemd op de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 2.2, waarbij wordt ingezet op maximaal 12 woon-werkkavels met daarop één integraal hoofdgebouw, waarin een verhouding van bedrijfsgebouw-bedrijfswoning van minimaal 100% geldt. De kavels mogen voor maximaal 50% worden bebouwd en de goot- en bouwhoogte wordt maximaal 4 en 10 meter.

Groen

De functie 'Groen' is toegedeeld aan de openbare ruimte die in hoofdzaak een groene inrichting krijgt en aan structuurbepalende groenelementen in de wijk.

Verkeer

De functie 'Verkeer' is toegedeeld aan de openbare ruimte die in hoofdzaak een verkeersfunctie heeft.

Water

De functie 'Water' is toegedeeld aan de gronden die een belangrijke functie voor de waterberging hebben.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene bepalingen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Algemene gebruiksbepalingen: in dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze regels gaan uit van het principe dat gebruik uitsluitend is toegestaan in overeenstemming met de ter plekke toegestane functies. Dit artikel bevat algemeen geldende bepalingen ten aanzien van strijdig en toegestaan gebruik volgens de in het omgevingsplan toegekende functies
- Algemene beoordelingsregels afwijken: Dit artikel bevat bepalingen ten aanzien van beperkte afwijkingen ten opzichte van de in hoofdstuk 2 toegestane functies en bouw mogelijkheden. Voor deze afwijkingen geldt een omgevingsvergunningplicht.
- In de overige regels is een regeling opgenomen ten aanzien van voldoende parkeergelegenheid en over het uiterlijk van bouwwerken. Dit betreft een zogenoemde open norm, waarbij een koppeling is gelegd met het beeldkwaliteitsplan.

5.4 Overgangsregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangsbepalingen. In het laatste artikel is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met het omgevingsplan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

In artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit is bepaald dat in een wijzigingsbesluit van het omgevingsplan is beschreven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken. En ook wat de gemeenten met de resultaten heeft gedaan. Wie bij de vroegtijdige participatie wordt betrokken, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

Voor dit project is een participatieproces opgestart. Dit TAM-omgevingsplan leidt ten opzichte van de huidige regeling in het omgevingsplan niet tot maatschappelijke effecten buiten het bedrijventerrein. Daarom wordt het participatie vooral gericht op de effecten op het ondernemersklimaat.

Er is een dubbel participatie traject inmiddels opgestart. Bij de diverse bedrijven die in de directe nabijheid liggen zijn inmiddels bezoeken geweest en/of ingepland. Vooralsnog zijn de reacties hierop positief. Voor de woningen is een brief verstuurd waarin is omschreven wat de initiatieven zijn. Een verslag van het participatieproces is opgenomen in bijlage 10. Hieruit blijkt voldoende draagvlak voor de ontwikkelingen in het plangebied.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsbesluit op het Omgevingsplan is geregeld in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

6.2.2 Advisering ketenpartners

Het conceptontwerp TAM-omgevingsplan is op 3 november 2025 ter advisering voorgelegd aan de betrokken ketenpartners. Van Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân, Brandweer Fryslân en GGD Fryslân zijn schriftelijke reacties ontvangen. Tennet heeft aangegeven geen objecten in beheer te hebben in het plangebied en derhalve geen aanleiding te zien voor een inhoudelijke reactie. De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 10.

Provincie Fryslân

De provincie kan instemmen met de ontwikkeling. Het plan geeft de provincie aanleiding om de volgende opmerkingen te maken:

Wonen: De provincie merkt op dat in de planlijsten die bij de provincie bekend zijn in totaal 11 woningen voor Betterwird zijn opgenomen. De provincie kan instemmen met de stijging van 11 naar 15 woningen, maar vraagt dit op te nemen in de planmonitor. Bovendien komt de verbeelding niet overeen met de motivering. De provincie vraagt dit in overeenstemming te brengen. Tot slot wordt geadviseerd om de herijking van de Woondeal nog te benoemen.

Reactie gemeente: De adviezen van de provincie zijn opgevolgd. De planmonitor wordt aangepast. In paragraaf 3.3.2 wordt nog specifiek aandacht besteed hieraan en aan de herijking van de Woon-deal. Ook de verbeelding is naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie aangepast.

Cultuurhistorie: De provincie haalt aan dat de visie Grutsk op 'e Romte aangeeft dat de historische boerderijplaatsen, die op de Cultuurhistorische Kaart zijn aangeduid, archeologisch waardevol zijn. Deze zijn nog globaal ingetekend en moeten nog in de juiste omvang opgenomen worden op de FAMKE. Voorlopig vraagt de provincie om deze met een aanduiding op de verbeelding op te nemen en in de regels te bepalen dat in overleg met de provincie bekeken moet worden of archeologisch onderzoek nodig is. In principe gaat de provincie uit van het uitvoeren van onderzoek bij ingrepen vanaf 100 m² en een diepte van 30 cm onder maaiveld. Verder vraagt de provincie om aandacht te besteden aan een pad in de groenstrook aan de noordzijde van de woon-werklocatie, dat is aangegeven op de kaartlaag Oude Paden Nieuwe Wegen van de Cultuurhistorische Kaart.

Reactie gemeente: De aanwijzing als boerderijplaats heeft betrekking op een groot deel van de bedrijfskavels in het zuidelijk deel. Het gaat hier om kavels die op basis van het omgevingsplan van de gemeente ruime bouw- en ontwikkelingsmogelijkheden kennen, zonder onderzoeksverplichting. De nu voorliggende omgevingsplanwijziging stelt op deze kavels geen wezenlijke extra bouw mogelijkheden voor. Het gaat hier vooral om functionele aanpassingen (dezonering, mogelijkheden bedrijfspand). Het plan leidt zodoende niet tot een extra bedreiging van archeologische waarden. Het is daarom niet gewenst om op basis vooruitlopend op een eventuele toekomstige bescherming hier zodanige beperkingen op te leggen. Voorgesteld wordt om met de provincie in overleg te treden over een passende implementatie van eventuele wijzigingen van de FAMKE in het gemeentelijk omgevingsplan. Dit advies wordt vooralsnog niet overgenomen. Paragraaf 4.9 is op dit punt en naar aanleiding van de opmerkingen over het pad, aangevuld.

Ontgrondingen: De provincie vraagt om voor ontgrondingen rechtstreeks contact te leggen met de FUMO. Uit de situatietekening is nog niet duidelijk hoe de watercompensatie er precies uitziet en hoeveel kubieke meters worden afgegraven.

Reactie gemeente: De exacte inrichting van het watersysteem wordt in overleg met Wetterskip Fryslân nog uitgewerkt. De aanvrager is op de hoogte dat wanneer dit nog niet voldoende concreet is opgenomen in de motivering, hiervoor een ontgrondingsvergunning moet worden aangevraagd bij de FUMO.

Wetterskip Fryslân

Wetterskip Fryslân heeft een aanvullend wateradvies gestuurd. Met name wordt aandacht gevraagd voor het behoud van het schouwpad langs de Oude Paesens en het onderhoud van andere watergangen.

Reactie gemeente: De opmerkingen van het Wetterskip worden als uitgangspunt gehanteerd bij de verdere uitwerking van het plan. Het inrichtingsplan voor de locatie aan de Oude Paesens is naar aanleiding van het advies en naar overleg met Wetterskip Fryslân iets aangepast, zodat er meer ruimte is voor de groenstrook aan de noordoostzijde en daarmee voor de schouwpaden hier. In de waterparagraaf is aangegeven hoe met de adviezen van het Wetterskip Fryslân wordt omgegaan. Het Wetterskip wordt in het kader van de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor wateractiviteiten betrokken bij de verdere uitwerking.

Brandweer Fryslân

Brandweer Fryslân geeft aan geen bezwaar te hebben tegen het plan. Wel voorzien zij in het plan-gebied een knel-/ aandachtspunt met betrekking tot externe veiligheid, bereikbaarheid en bluswater.

Reactie gemeente: De adviezen van Brandweer Fryslân zijn gedeeld met de ontwikkelaar en worden gehanteerd bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de locatie Oude Paesens. Ten aanzien van externe veiligheid wordt opgemerkt dat het plangebied buiten de aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheid, zoals opgenomen op de Atlas Leefomgeving, ligt. De risico worden daarom, zoals ook aangegeven in het advies van de Brandweer, beheersbaar geacht. Het plan maakt geen functies voor verminderd zelfredzame personen mogelijk. Het realiseren van extra ontsluitingswegen in het deelgebied Dokkumer Ee wordt daarmee niet noodzakelijk geacht.

De andere punten zijn en worden verder uitgewerkt in het inrichtingsplan. De overname van het openbaar gebied, waaronder ook de bestaande brandkraan, door de gemeente, wordt geregeld in het kader van de kostenverhaalsovereenkomst, die voorafgaand aan de vaststelling van het plan gesloten moet zijn. Er kan worden voldaan aan de genoemde punten. Bij de technische uitwerking wordt verder afgestemd met de brandweer.

GGD Fryslân

De GGD is vanuit de Wet publieke gezondheid (Wpg) een wettelijk adviseur voor bevoegd gezag met het doel de gezondheid van inwoners van de gemeente te beschermen en te bevorderen. Daarnaast is een gezonde fysieke leefomgeving een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet die in 2024 is ingegaan. In dit kader heeft GGD Fryslân over het plan geadviseerd.

Combinatie Wonen en Industrie: De GGD wijst op de mogelijke gezondheidsrisico's die gepaard gaan met het wonen in de buurt van industrie. Het gaat dan met name om geluidhinder, geurhinder en luchtkwaliteit. GGD vraagt mogelijke gezondheidseffecten vollediger te onderzoeken en daarbij gezondheidswaarden en -normen toe te passen.

Reactie gemeente: De ambitieniveaus ten aanzien van o.a. gezondheid en milieu zoals beschreven in paragraaf 7.3.3 (deelgebied Dokkum en dan Bedrijventerreinen en Gemengd gebied) van de Omgevingsvisie. In dit geval kiest de gemeente bewust voor het nastreven van een basisbeschermingsniveau en voor enkele aspecten, zoals geluid en trillingen, juist meer ruimte. Daarbij geldt als overweging dat het ook een keuze is om juist in dit soort gebieden te willen wonen. Met de dezonering juist in het toekennen van dit basisbeschermingsniveau en is in de regels van dit TAM-omgevingsplan een geluidbelasting op woningen van 50 dB(A) (etmaalwaarde, 40 dB(A) in de nacht) als omgevingswaarde opgenomen, waarmee, waarmee wel wordt ingezet op extra bescherming in dit gebied. Tenslotte geldt dat de bedrijfswoningen zijn gericht op een stevige groenstructuur en/of op het water, waarachter juist (toekomstige) woongebieden zijn gelegen. Dit draagt in positieve zin bij aan een gezond woonklimaat.

Reactie gemeente: De gemeentelijke ambitieniveaus ten aanzien van o.a. gezondheid en milieu zijn beschreven in paragraaf 7.3.3 (deelgebied Dokkum en dan Bedrijventerreinen en Gemengd gebied) van de Omgevingsvisie, die op 11 juli 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In die gebiedstypes kiest de gemeente bewust voor het nastreven van een basisbeschermingsniveau en voor enkele aspecten, zoals geluid en trillingen, juist voor meer ruimte. Daarbij geldt als overweging dat een zeker reuring inherent is aan een woon-/werkomgeving. Met de dezonering geeft de gemeente juist invulling aan dit basisbeschermingsniveau en is in de regels van dit TAM-omgevingsplan een ge-

luidbelasting op woningen van 50 dB(A) (etmaalwaarde, 40 dB(A) in de nacht) als omgevingswaarde opgenomen, , waarmee wel wordt ingezet op extra bescherming in dit gebied. Tenslotte geldt dat de bedrijfswoningen zijn gericht op een stevige groenstructuur en/of op het water, waarachter juist (toekomstige) woongebieden zijn gelegen. Dit draagt in positieve zin bij aan een gezond woonklimaat.

Gezondheidsbevordering, participatie en gemeentelijk beleid: Hoewel in het plan enige aandacht is voor het bevorderen van actief vervoer (lopen of fietsen) door de kortste route richting de stad alleen toegankelijk te maken voor wandelaars en fietsers, is het verdere plan juist erg gericht op autogebruik en weinig gericht op ontmoeten en sociale cohesie. Ook wordt in beperkte mate ingegaan op het betrekken van toekomstige bewoners bij de verdere uitwerking en op het gemeentelijk gezondheids- en klimaatbeleid.

Reactie gemeente: De gemeente ziet een bedrijventerrein niet als een omgeving om wandelend en fietsend publiek naartoe te trekken. Desondanks biedt het plan juist fraaie kansen om het gebied een impuls op dit vlak te geven, door waterverbindingen beleefbaar te maken en ommetjes door de groenstrook open te stellen. Ten aanzien van klimaat- en gezondheidsbeleid wordt opgemerkt dat de locaties nu ingevuld kunnen worden voor zware industrie en grote oppervlakken verharding en bebouwing. De gemeente ondersteunt de nu voorgestelde, meer extensieve invulling en stelt dat hiermee – naar de mogelijkheden die de gemeente hierin heeft – een verbetering van het gezondheidsniveau en de klimaatadaptieve inrichting wordt bereikt. De omgeving is op een passende wijze betrokken bij de planvorming. Toekomstige bewoners zijn er nog niet.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeente achter dit plan staat, juist gelet op de potentiële verbetering van de omgevingskwaliteit. Dat neemt niet weg dat het advies van GGD Fryslân aanleiding geeft voor het heroverwegen van de aanpak van het aspect gezondheid in de ruimtelijke planvorming, waarbij een meer vroegtijdige betrekking van GGD meerwaarde kan bieden. Naar aanleiding hiervan is paragraaf 4.14 op enkele punten aangevuld. Daarbij staan de gezondheidswaarden en -normen zoals bepaald in de gemeentelijke Omgevingsvisie centraal.

6.2.3 Procedure

Het ontwerp van dit wijzigingsbesluit wordt op grond van artikel 3:11 van Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (LVBB). Voorafgaand hieraan wordt mededeling gedaan in het Gemeenteblad. Gedurende deze periode kan eenieder een zienswijze over het ontwerpbesluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit wijzigingsbesluit.

6.3 **Economische uitvoerbaarheid**

6.3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende noodcompensatie besproken

6.3.2 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan aangenomen

worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

6.3.3 Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaalsplichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een kostenverhaalsovereenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd. De gemeente sluit in dit kader een kostenverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer(s).