AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	3 november 2026	**Zaaknummer**	2023-061730
Datum agendering	26 november 2026		
Afdeling	Omgeving		
Onderwerp	Transformatie bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp		
Portefeuillehouder	A.Weiland		

Samenvatting

Op 27 september 2021 is de gemeente benaderd door een ontwikkelaar met plannen voor een tweetal ontwikkellocaties in Dronryp. Deze locaties zijn gelegen op het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp. Naast deze ontwikkellocaties is de gemeente sinds 2022 meerdere malen benaderd door een makelaar met het verzoek om diverse percelen op hetzelfde bedrijventerrein om te zetten, zodat wonen en woningbouw mogelijk gemaakt kon worden.

Vanaf dat moment zijn vele stappen gezet om te komen tot een gewenste woningbouwinvulling van het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp. Dit proces is nu afgerond en de twee voorliggende ontwikkellocaties in Dronryp, waarvoor aanpassingen nodig zijn van de huidige infrastructuur, geven de eerste aanzet om het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp te transformeren naar wonen. Hiervoor is een krediet nodig van € 845.000.

Voorstel

1. Voor de aanpassing van de infrastructuur voor de transformatie van het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp een krediet van € 845.000 beschikbaar te stellen,
2. Dit door € 245.000 te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelaar en,
3. Voor € 600.000 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Aanleiding
Op 27 september 2021 is de gemeente benaderd door een ontwikkelaar met plannen voor een tweetal ontwikkellocaties in Dronryp. Deze locaties zijn gelegen op het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp. Naast deze ontwikkellocaties is de gemeente sinds 2022 meerdere malen benaderd door een makelaar met het verzoek om diverse percelen op hetzelfde bedrijventerrein om te zetten, zodat wonen en woningbouw mogelijk gemaakt kon worden.

Na deze signalen heeft de gemeente eerst een eigen onderzoek laten uitvoeren door een extern bureau en heeft vervolgens in overleg met alle eigenaren van de percelen van het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp gekeken wat alle wensen en mogelijkheden hiervoor waren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het besluit in de gemeenteraad op 19 december 2024 om het gebied tussen de Ljouwertertrekwei en het Van Harinxmakanaal aan te wijzen als transformatielocatie naar wonen (zie onderstaande kaart).



Ondertussen is de ontwikkelaar in gesprek gebleven met de direct omwonenden van de twee beoogde ontwikkellocaties; te weten: locatie De Opslach en locatie Ljouwertertrekwei. Na diverse overleggen en aanpassingen heeft dit eind oktober 2025 geleid tot een breedgedragen passende woningbouwinvulling van beide ontwikkellocaties. Hierbij waren de direct omwonenden wel uitgesproken dat de benodigde infrastructurele voorzieningen moesten worden getroffen, zoals (1) het aanpassen van de huidige ontsluitingswegen richting Reindersbuorren en ontwikkellocatie De Opslach, (2) aankoop en inrichting van een terrein ten behoeve van parkeren voor beide aanwezige scholen en (3) het aanleggen van een verbindingsweg tussen de Strânljip en de Ljouwertertrekwei.

Ook de andere eigenaren binnen het bedrijventerrein zijn in de tussentijd met hun beoogde woningbouwinvulling aan de slag gegaan. Na diverse gesprekken en ontwerpen is op 22 september 2026 een totaal plan voor de transformatie van het gebied naar wonen tot stand gekomen.

Verder bleek een eigenaar, wiens bedrijf een strategische positie inneemt op het bedrijventerrein, bereid om onder voorwaarden zijn bedrijfsactiviteit te verplaatsen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Een strategische aankoop van dit onroerend goed maakt dat meerdere doelen bereikt kunnen worden. Het hoofddoel is dat de infrastructuur qua ontsluiting van de beoogde woningbouwontwikkeling aanzienlijk wordt verbeterd. Ook aspecten als groen en water kunnen worden gerealiseerd op dit terrein. Tevens biedt dit terrein op termijn ook uitbreidingsmogelijkheden, indien nodig, voor de katholieke basisschool. Het terrein wordt nadrukkelijk niet aangekocht ten behoeve van woningbouw.

De totale woningbouwinvulling van het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp is op 29 september 2026 voorgelegd aan de direct omwonenden en op 30 september 2026 aan de overige inwoners van Dronryp middels inloopmiddag/-avond. De reacties op de getoonde ontwerpschetsen waren overwegend positief.



Het plan maakt in totaal de bouw van 128 woningen mogelijk, waarvan 76 woningen in het betaalbare segment. Ook omvat het plan 34 zorgwoningen.
Nu de plannen zijn uitgewerkt zal gestart worden met diverse ruimtelijke procedures. Voordat hiermee kan worden gestart wordt de raad gevraagd om de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Beoogd (meetbaar) effect
Een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat creëren door het aanbieden van een diversiteit aan woonmilieus.

Motivering
Argumenten
1.1 Met een bijdrage van € 845.000 kan de beoogde woningbouwinvulling worden gerealiseerd.
Tijdens de participatiegesprekken met de direct omwonenden bleek al snel dat niet de beoogde woningbouw, maar de huidige ontsluitingswegen naar het bedrijventerrein als problematisch werden ervaren. Ook het mogelijk gebruik maken van de huidige ontsluiting via de Reindersbuorren naar de beoogde woningbouw aan De Opslach wordt als onwenselijk gezien.

In het voorliggende plan is deze ontsluitingsmogelijkheid niet meer aanwezig voor auto's en vrachtwagens. Fietsers en voetgangers kunnen nog wel gebruikmaken van de Reindersbuorren om naar de ontwikkellocatie De Opslach te gaan. Ook de andere hierboven benoemde infrastructurele vraagstukken worden opgelost met dit plan.

Participatiegesprekken met omwonenden leidden ertoe, dat het terrein naast de katholieke basisschool kan worden aangekocht en ingericht ten behoeve van parkeren van ouders, die hun kinderen met de auto naar school brengen. Hierdoor kan de huidige rijbaan worden ontlast van veel tijdelijk geparkeerde auto's van ouders die hun kinderen brengen en halen. Dit parkeerterrein is voor de ouders en leraren van beide basisscholen bedoeld. Naast de piekmomenten tijdens schooldagen kan het parkeerterrein ook gebruikt worden door overige bewoners. In samenhang hiermee zal de huidige Ljouwertertrekwei worden aangepast, zodat het parkeren langs de weg bij de scholen wordt ontmoedigd.

Daarnaast is, voortkomend uit de participatiegesprekken met omwonenden van het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei, de vraag gekomen om een verbindingsweg tussen de Strânljip en de Ljouwertertrekwei aan te leggen. De bewoners van de Strânljip staan bij dit vraagstuk centraal en worden daarom als eersten betrokken bij de verdere verkenning van deze mogelijke verbindingsweg. Voor de zomervakantie van 2026 is hiertoe een eerste gesprek gevoerd met de bewoners van de Strânljip. Binnenkort zal een tweede gesprek met de bewoners volgen en een werkgroep worden gevormd. Dit proces maakt geen onderdeel uit van de besluiten die nu voorliggen. Dit volgt op een ander moment.

1.2 Voor de benodigde infrastructurele aanpassingen zijn ramingen opgesteld.
Naar aanleiding van de gesprekken is nagedacht welke infrastructurele aanpassingen benodigd zijn en op welke wijze dit vorm gegeven kan worden. Vervolgens zijn op basis daarvan ramingen opgesteld, die leiden tot de bedragen die zijn benoemd bij het onderdeel Financiën.

2.1 Hierover zijn met de ontwikkelaar afspraken gemaakt.
De bijdrage voor het aanpassen van de infrastructuur door de ontwikkelaar is berekend door een onafhankelijk adviesbureau. Dit bureau berekent of en hoeveel van de te maken kosten in de

infrastructuur kunnen worden doorberekend aan een ontwikkelaar. Dit wordt het profijtbeginsel genoemd.

De berekende bijdrage heeft de gemeente middels een anterieure overeenkomst contractueel doorgelegd bij de ontwikkelaar, die deze kosten aan de gemeente zal vergoeden.

3.1 Het fonds Stads en Dorpsvernieuwing is voor dit doel opgericht.
Het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D-fonds) is speciaal in het leven geroepen om te kunnen bijdragen aan woningbouwprojecten. De bijdragen hebben betrekking op het “groen en grijs”, zoals aanleg van wegen, riolering, verlichting, kabels en leidingen als ook het aanplanten van bomen, heggen, aanbrengen van waterpartijen en dergelijke. Verder kan het S&D-fonds worden ingezet om bij te dragen in de sloop- of saneringskosten en in uitzonderlijke gevallen kan het S&D-fonds worden ingezet voor de aankoop van objecten ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

Het aanpassen van de infrastructuur (onderdeel “groen en grijs”) valt binnen de doelstelling van het S&D-fonds.

Kanttekeningen/risico’s
1.1 Het niet beschikbaar stellen van een financiële bijdrage voor de aanpassing van de infrastructuur maakt dat de direct omwonenden zich tegen deze woningbouwontwikkeling kunnen keren.
Tijdens de participatiegesprekken hebben de omwonenden duidelijk gemaakt, dat zonder de gevraagde aanpassingen van de huidige ontsluitingswegen zij zich tegen deze woningbouwontwikkeling zullen keren.

Vanuit verkeerskundig oogpunt kan het college begrip opbrengen voor de argumenten en ziet in het voorliggende plan een aanvaardbare verkeerskundige oplossing die inzet van een bijdrage van de gemeente rechtvaardigt.

Alternatieven
Gezien het reeds genomen raadsbesluit op 19 december 2024 is een alternatief niet voor de hand liggend. Het zou ook vreemd zijn dat na zo’n zorgvuldig proces met omwonenden, ontwikkelaar en overheden een alternatief zou worden aangedragen voor het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp.

Vervolg
Na instemming door de raad zullen de benodigde ruimtelijke procedures
in gang worden gezet. Nadat deze doorlopen en onherroepelijk zijn, kan worden aangevangen met de uitvoering van de werkzaamheden.

Participatie
Deze ontwikkeling kent vele participatiemomenten vandaar dat hier een opsomming volgt van een aantal belangrijke momenten:

- 27 september 2021: gemeente benaderd door ontwikkelaar met tweetal ontwikkellocaties
- 2022: overleg gemeente met ontwikkelaar
- 2022: gemeente benaderd door makelaar over vragen naar wonen op bedrijventerrein

- 2023: gemeente benaderd door makelaar over vragen naar wonen op bedrijventerrein
- 2023: overleg gemeente met Liander, met provincie
- 2023: overleg gemeente met ontwikkelaar
- 22 maart 2023: Informatieavond inzake verkleuring bedrijventerrein Dronryp met eigenaren
- 26 juli 2023: Informatieavond inzake verkleuring bedrijventerrein Dronryp met eigenaren
- 16 mei 2024: overleg gemeente met provincie
- 1 augustus 2024: overleg gemeente, ontwikkelaar en dorpsbelang Dronryp
- 9 oktober 2024: Inloopbijeenkomst ontwikkellocaties De Opslach, Ljouwertertrekwei
- 20 november 2024: Bewonersbijeenkomst: ontwikkellocatie De Opslach omwonenden
- 28 november 2024: Bewonersbijeenkomst: Ljouwertertrekwei omwonenden
- 5 december 2024: Overleg gemeente werkgroep Reindersbuorren
- 2025: meerdere overleggen gemeente met Liander
- Begin 2025: overleg gemeente werkgroep Reindersbuorren
- 2 juli 2025: Bewonersbijeenkomst ontwikkellocatie Ljouwertertrekwei omwonenden
- 10 juli 2025: Bewonersbijeenkomst ontwikkellocatie De Opslach omwonenden
- 2 oktober 2025: Overleg gemeente met provincie
- 29 oktober 2025: Bewonersbijeenkomst ontwikkellocatie Ljouwertertrekwei omwonenden
- 30 oktober 2025: Bewonersbijeenkomst ontwikkellocatie Ljouwertertrekwei omwonenden
- 29 september 2026: Bewonersbijeenkomst ontwikkellocaties De Opslach en Ljouwertertrekwei omwonenden
- 30 september 2026: Inloopmiddag/-avond: inwoners Dronryp

Financiën

Aanpassing infrastructuur

De transformatie van het bedrijventerrein Dronryp naar de gewenste woningbouwontwikkeling vraagt om aanpassingen van de huidige infrastructuur. Deze aanpassingen bestaan uit meerdere onderdelen, te weten:

- Aanpassen huidige ontsluitingswegen, te weten:
    - ***Holpaed/Molepôlle***
      Bij de entree van het Holpaed (richting Reindersbuorren) is een zeer ruime geasfalteerde bocht aanwezig. Als entree van het gebied komt hier een verkleining van de bocht, rekening houdend met de grotere voertuigen die hier alsnog komen. Daarnaast komt er een inritconstructie richting de ontwikkellocatie waarmee de snelheid geremd wordt. Het Holpaed krijgt een volwaardig voetpad van 1,50 meter en een rijbaan van 5,20 meter.
    - ***Molepôlle/Hommemastrjitte/Reindersbuorren***
      Bij de entree van de Hommemastrjitte/Reindersbuorren vanaf het Holpaed komt eveneens een inritconstructie. Verder wordt het uitzicht verbeterd en het voetpad verbreed waardoor de route richting de scholen veiliger wordt.
    - ***Reindersbuorren***

De bestaande parkeerplaatsen aan het einde van de Reindersbuorren worden efficiënter ingericht.

- Aankoop en inrichten terrein Ljouwertertrekwei 2 als parkeerterrein.

De kosten hiervoor worden geraamd op € 845.000.

Vanuit de woningbouwontwikkeling ontvangt de gemeente een bijdrage van de ontwikkelaar in deze kosten van € 245.000. Dit betekent dat de werkelijke gemeentelijke bijdrage uit de S&D € 600.000 is. Het is echter zo, dat de gemeente het gehele bedrag van tevoren moet dekken. Vandaar het gevraagde krediet van € 845.000.

Onder voorbehoud en vaststelling van de begroting 2027 met daarin de voorgestelde toevoeging aan de reserve S&D van € 1.800.000 bedraagt de vrij besteedbare ruimte in de reserve S&D nog ruim € 3,7 miljoen. Dat is voldoende om de gevraagde € 845.000 voor de aanpassing van de infrastructuur ten behoeve van de transformatie van het bedrijventerrein Dronryp te kunnen dekken.

Bijlagen
Geen.

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2023-061730

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 3 november 2026;

B E S L U I T

1. Voor de aanpassing van de infrastructuur voor de transformatie van het bedrijventerrein Ljouwertertrekwei Dronryp een krediet van € 845.000 beschikbaar te stellen,
2. Dit door € 245.000 te dekken uit de bijdrage van de ontwikkelaar en,
3. Voor € 600.000 ten laste van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds (S&D) te brengen.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 26 november 2026,

{{Sig , voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.