

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2025 / 2025-181621
Raadsvergadering d.d.	: 18 september 2025
Portefeuillehouder	: B. Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: W. Bakema (E-mail: w.bakema@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vaststellen wijziging omgevingsplan voor woningbouwlocatie Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3 en bijbehorende grondexploitatie.
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor woningbouwlocatie Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3 als vervat in het digitale bestand met planidentificatie NL.IMRO.1970.OpEnLouSanenF3-VA01 en de bijbehorende bestanden en ondergrond (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Zienswijzennota besluit wijziging omgevingsplan Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' (bijlage 2).
3. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan 'Uitgangspunten omgevingskwaliteit Lou Sânen fase 3 V1.4' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet (bijlage 3) vast te stellen.
4. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' (geheime bijlage 4) vast te stellen.
5. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling, beschikbaar te stellen.
6. De in de grondexploitatie (tabel opbrengsten) opgenomen minimum grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven kavels binnen de grondexploitatie vast te stellen.
7. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en terug te storten naar de Algemene Reserve en de totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 59.301 in te brengen in de grondexploitatie.
8. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2025 te verwerken door Begrotingswijziging 19.

Inleiding

Er is een wijziging van het omgevingsplan voorbereid voor een woningbouwlocatie in Easternijtsjerk. Het woningbouwplan Lou Sânen fase 3 in Easternijtsjerk maakt de bouw van maximaal 22 nieuwe woningen mogelijk.

Op 15 april 2025 heeft ons college besloten het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan voor het plan woningbouw Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3 in procedure te brengen. Het ontwerpbesluit heeft vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is een mondelinge zienswijze ingediend. In de zienswijzennota wordt de ingediende zienswijze beantwoord; de zienswijze leidt niet tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan. Vanuit planologisch oogpunt is het echter gewenst om bij de vaststelling een wijziging aan te brengen ten opzichte van het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan. De wijziging betreft het aanpassen van de maximale bouwhoogte van bouwwerken in de bestemming groen.

Wij stellen u voor de wijziging van het omgevingsplan voor woningbouwlocatie Lou Sânen fase 3 in Easternijtsjerk gewijzigd vast te stellen. Om de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren dient de grondexploitatie vastgesteld te worden en de in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar gesteld te worden.

Het college heeft op grond van artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1. lid 2 sub a Wet Open Overheid een verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' opgelegd. In de grondexploitatie zijn budgetten voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen. Indien de betreffende informatie openbaar gemaakt wordt, kunnen lopende en toekomstige onderhandelingen van de gemeente met externe partijen gefrustreerd worden. De gemeente kan hierdoor een onevenredig financieel en economisch nadeel leiden, waartegen het belang van het verstrekken van de betreffende informatie niet opweegt.

Beoogd effect

Een actueel planologisch-juridisch kader zodat de woningbouwlocatie Lou Sânen fase 3 in Easternijtsjerk kan worden ontwikkeld. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd woningaanbod in Easternijtsjerk. Dit past binnen de afspraken die zijn vastgelegd in de regionale woondeal en de ambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie.

Argumenten

1. Uit het besluit tot wijziging van het omgevingsplan blijkt dat met het initiatief sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de ruimtelijke motivering bij het besluit wijziging omgevingsplan is onderbouwd dat de nieuwe woningbouwlocatie past binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en geen strijd oplevert met milieu- en omgevingsaspecten. Voor het plan is archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, een watertoets gedaan en is een stikstofberekening gemaakt.

In het bestaande bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Oosternijkerk - Lou Sanen Fase 2', nu onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kon de agrarische bestemming worden omgezet in een woonbestemming. De raad heeft daarmee destijds deze nieuwe woningbouwlocatie al wel voorzien en onderbouwd. Deze wijzigingsbevoegdheid kan niet meer worden toegepast onder de Omgevingswet. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk om de woningbouwlocatie mogelijk te maken.

2. In de zienswijzennota zijn de zienswijzen zorgvuldig beantwoord.

Het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan heeft van 24 april tot en met 4 juni 2025 ter inzage gelegen. Er is een mondelinge zienswijze ingediend.

In de zienswijzennota is ingegaan op de ingediende zienswijze en de wijze waarop hiermee is omgegaan in de omgevingsplanwijziging. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de omgevingsplanwijziging.

Daarnaast is er ambtshalve een aan te passen onderdeel dat leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit is uitgewerkt in de zienswijzennota.

3. De gemeenteraad moet beleidsregels vaststellen voor de beoordeling of een bouwwerk aan de regels voldoet.

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het is mogelijk om voor het opstellen van de beleidsregels de inhoud van het beeldkwaliteitsplan te gebruiken. Dit staat in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

4 en 5. Om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren is het noodzakelijk om de in de grondexploitatie opgenomen budgetten, beschikbaar te stellen.

Om de voorgenomen ontwikkelingen te realiseren is het noodzakelijk om de in de grondexploitaties opgenomen budgetten, beschikbaar te stellen.

6. Verkoopprijs is in overeenstemming met het Programma Grondbeleid 2025-2028.

De gemeente is voornemens om eind 2025/begin 2026 de gronden uit te geven. Conform het Programma Grondbeleid 2025-2028 worden bij de uitgifte van gronden marktconforme grondprijzen gehanteerd. Op dit moment is het, gezien de dynamiek op de woningmarkt en de termijn tot aan de daadwerkelijke uitgifte, niet mogelijk om een gefundeerd advies uit te brengen over de marktconforme grondprijzen. Om deze reden zal op een later moment voorafgaand aan de uitgifte van de gronden over de marktconforme grondprijzen van de uit te geven gronden worden geadviseerd.

In de grondexploitatie zijn minimum grondprijzen van uit te geven gronden ten bedrage van € 165,00 en € 181,50 per vierkante meter exclusief btw en kosten koper opgenomen. Deze bedragen zijn gebaseerd op recent vastgestelde grondexploitaties binnen de gemeente.

7. De gemaakte voorbereidingskosten kunnen volledig ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

De raad heeft vanuit de Algemene Reserve een voorbereidingskrediet voor onder andere het realiseren van woningbouw beschikbaar gesteld. Het uitgangspunt is om de gemaakte voorbereidingskosten via een grondexploitatie te verhalen.

Met het vaststellen van de grondexploitatie 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' en de gemaakte voorbereidingskosten in te brengen in de grondexploitatie, komt het betreffende voorbereidingskrediet te vervallen.

Toetsing aan Omgevingsvisie

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

Kanttekeningen en risico's

4.1./5.1. Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

4.2./5.2. De gemaakte voorbereidingskosten kunnen niet via een grondexploitatie verhaald worden.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3', is het niet mogelijk om de gemaakte voorbereidingskosten via een grondexploitatie te verhalen. Dit betekent dat de gemaakte voorbereidingskosten, die in voorgaande jaren niet ten laste van het rekeningresultaat zijn gebracht, ten laste van de Algemene Reserve worden gebracht.

5.3. Extreme prijsstijgingen.

De in de grondexploitatie 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zijn op dit moment voldoende voor de realiseren van de voorgenomen ontwikkeling. Een mogelijk risico is dat door de kostenstijging, veroorzaakt door diverse factoren (o.a. inflatie), het positieve resultaat kan afnemen. Voor de kosten van de werkzaamheden met betrekking tot bouw- en woonrijp maken is het prijspeil van het jaar 2025 gehanteerd. Tevens is door middel van parameters rekening gehouden met inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Ad 5.4. Stagnatie van de verkoop van de kavels.

Een mogelijke risico is dat de verkoop van de kavels zal stagneren door de ontwikkeling op de woningmarkt veroorzaakt door diverse factoren (o.a. rente en inflatie). De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de vastgestelde behoefte.

Financiën

De kosten en opbrengsten die voortvloeien uit het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling zijn voor rekening en risico van de gemeente. In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten weergegeven. De kosten zijn gebaseerd op het prijspeil 2025. In de grondexploitatie is middels parameters rekening gehouden met de inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde. De positieve eindwaarde komt gedurende de looptijd van de grondexploitatie op basis van de POC-methode ten gunste van de Reserve Woningbouwontwikkeling. Op grond hiervan is de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

De benodigde gronden worden ingebracht vanuit de gemeentelijke balans (staat C), met een boekwaarde van € 54.000.

De gemaakte voorbereidingskosten voor de voorgenomen ontwikkeling zijn vooreerst betaald uit het door de raad beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet voor gebiedsontwikkeling. Na het doorlopen van de ruimtelijke procedure en na vaststelling van de grondexploitatie, zullen de totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 59.301 ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht. Daarmee kan het voorbereidingskrediet worden afgesloten en worden teruggestort naar de Algemene Reserve.

De inzet van personeel vanuit de gemeentelijke organisatie (programmabureau en uitvoering) wordt deels gedekt uit deze grondexploitatie via tijdschrijven, conform het geldende interne verrekenregime.

Beheer en onderhoud

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het areaal van de openbare ruimte toe. Dit heeft gevolgen voor het beheer en onderhoud, waaronder:

- Het groenonderhoud.
- Het onderhoud van wegen en riolering.
- Het beheer van lichtmasten.
- Verhoging van de frequentie van afvalinzameling.

In de grondexploitatie is budget opgenomen voor beheer en onderhoud gedurende de looptijd van de grondexploitatie. Zodra de grondexploitatie wordt afgesloten, wordt de openbare ruimte overgedragen aan beheer. Vanaf dat moment worden de beheerlasten gedekt uit het reguliere beheerbudget. Vanwege de areaaluitbreiding zal het beheerbudget structureel verhoogd moeten worden. Deze verhoging wordt separaat meegenomen in de gemeentelijke begroting.

Vervolg en planning

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

Na (positieve) besluitvorming is het mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

Op grond van het Besluit begroting en verantwoording dient de grondexploitatie jaarlijks geactualiseerd te worden. De geactualiseerde grondexploitatie worden jaarlijks door uw raad vastgesteld.

Communicatie + Participatie

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

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

Bijlagen

1. Plan woningbouwlocatie Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3;
2. Zienswijzennota besluit wijziging omgevingsplan Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3;
3. Beeldkwaliteitsplan 'Uitgangspunten omgevingskwaliteit Lou Sânen fase 3 V1.4';
4. Grondexploitatie 'Lou Sânen fase 3 Easternijtsjerk' met oplegnotitie **(GEHEIM)**.

Dokkum, 26 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2025;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet;

Besluit:

1. Het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor woningbouwlocatie Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3 als vervat in het digitale bestand met planidentificatie NL.IMRO.1970.OpEnLouSanenF3-VA01 en de bijbehorende bestanden en ondergrond (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. In te stemmen met bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Zienswijzennota besluit wijziging omgevingsplan Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' (bijlage 2).
3. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte beeldkwaliteitsplan 'Uitgangspunten omgevingskwaliteit Lou Sânen fase 3 V1.4' als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet (bijlage 3) vast te stellen.
4. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Easternijtsjerk – Lou Sânen fase 3' (geheime bijlage 4) vast te stellen.
5. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling, beschikbaar te stellen.
6. De in de grondexploitatie (tabel opbrengsten) opgenomen minimum grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven kavels binnen de grondexploitatie vast te stellen.
7. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en terug te storten naar de Algemene Reserve en de totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 59.301 in te brengen in de grondexploitatie.
8. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2025 te verwerken door Begrotingswijziging 19.

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

De raad voornoemd,
de (plv.) griffier,

de voorzitter,

S. Kooistra

mr. J.G. Kramer