

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer	: 2026-003996
Raadsvergadering d.d.	: 5 maart 2026
Portefeuillehouder	: B. Koonstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Naam opsteller	: K. Bakema (E-mail: k.bakema@noardeast-fryslan.nl)
Onderwerp	: Vaststelling omgevingsplanwijziging 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte'
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. De omgevingsplanwijziging voor het woningbouwplan 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' (NL.IMRO.1970.TAMopHtSmidstrj-VA01) gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding Hantum' (bijlage 2) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' vast te stellen (geheime bijlage 3).
4. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
5. De in de grondexploitatie (tabelopbrengsten) opgenomen grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven kavels binnen de grondexploitatie vast te stellen.
6. De totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 101.468,14 in te brengen in de grondexploitatie.
7. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en terug te storten naar de reserve.
8. Voor de te verwachten negatieve eindwaarde een verliesvoorziening ten laste van de Reserve Woningbouwontwikkeling te vormen.
9. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 6.

Inleiding

Op 2 december 2025 heeft het college ingestemd met het ontwerp omgevingsplanwijziging voor het woningbouwplan 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte'. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. De provincie heeft een zienswijze ingediend. Er moet een nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte worden toegevoegd aan het plan. Deze uitwerking is toegevoegd.

De gemeenteraad kan de omgevingsplanwijziging gewijzigd vaststellen. Om de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk te kunnen realiseren dienen het beeldkwaliteitsplan en 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 (Woo) een verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' (bijlage 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

Het mogelijk maken van de bouw van negen woningen, waarvan vijf vrijstaande en vier (2x2) twee-onder-een-kap. Binnen het omgevingsplan is ruimte voor twaalf woningen. Mocht een bepaald woningtype niet voldoende aansluiten bij de vraag, dan kan het aantal worden gewijzigd. Op deze manier kan flexibel worden ingespeeld op de vraag uit de markt.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een gevarieerd woningaanbod in Hantum. Dit past binnen de afspraken die zijn vastgelegd in de regionale woondeal en de ambities die zijn vastgelegd in de omgevingsvisie.

Argumenten

1.1 Uit de omgevingsplanwijziging blijkt dat met het initiatief sprake is van een goede fysieke leefomgeving.

In de motivering van het plan is onderbouwd dat de woningbouwlocatie past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en geen strijd oplevert met milieu- en omgevingsaspecten. Voor het plan zijn diverse onderzoeken en een watertoets gedaan en is een stikstofberekening gemaakt. De gronden zijn aangekocht van de Protestantse Gemeente te Hantum c.a. De daadwerkelijke levering vindt plaats na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan. Een beeldkwaliteitsplan maakt onderdeel uit van het plan. Dit is opgenomen in bijlage 2 van het omgevingsplan en als bijlage 2 bij dit raadsvoorstel.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 11 december 2025 tot en met 21 januari 2026. De provincie heeft een zienswijze ingediend. Er moest een nadere uitwerking van de inrichting van de openbare ruimte worden toegevoegd aan het plan. Deze uitwerking is gemaakt. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat aansluit op het stedenbouwkundig ontwerp en het beeldkwaliteitsplan. Het inpassingsplan is geborgd in de planregels. De raad kan de omgevingsplanwijziging 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' gewijzigd vaststellen.

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

Het welstandsbeleid van de gemeente is vastgelegd in de Welstandsnota Noardeast-Fryslân, vastgesteld d.d. 1 december 2022. Hierin is een indeling gemaakt in welstandsgebieden met verschillende ambitieniveaus. Voor het plangebied geldt op dit moment welstandsgebied 11 'Buitengebied terpengebied (bijzonder)'. Voor de gewenste ontwikkeling is het noodzakelijk om een nieuw welstandskader vast te stellen. Er is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld, met daarin opgenomen nieuwe regels voor het uiterlijk van bouwwerken. Om het beeldkwaliteitsplan van toepassing te verklaren moet het als beleidsregel worden vastgesteld als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.

3.1, 4.1 Het is 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.

5.1 Verkoopprijs is in overeenstemming met het Programma Grondbeleid.

Op grond van het Programma Grondbeleid hanteert de gemeente marktconforme grondprijzen. De grondprijzen variëren op basis van typewoning en ligging. In de grondexploitatie (tabel opbrengsten) zijn de grondprijzen opgenomen.

6.1, 7.1 De gemaakte voorbereidingskosten kunnen volledig ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht.

De raad heeft vanuit de 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 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' (bijlage 3, geheim) en de gemaakte voorbereidingskosten in te brengen in de grondexploitatie, komt het betreffende voorbereidingskrediet te vervallen.

8.1, 9.1 Vormen van verliesvoorziening in overeenstemming met Besluit begroting en verantwoording en het Programma Grondbeleid.

De grondexploitatie sluit met een negatieve eindwaarde. Het tekort wordt veroorzaakt door extra infrastructurele aanpassingen aan de bestaande weg en door extra voorzieningen op het gebied van riolering. Zo moeten er aanpassingen worden gedaan aan het rioolgemaal van het waterschap voordat de nieuwe riolering hierop kan worden aangesloten.

Ter dekking van een deel van het tekort is een WBI-subsidie en een flexpool subsidie aangevraagd en toegekend. In de grondexploitatie (tabel opbrengsten) zijn de subsidies opgenomen. Op grond van het Besluit begroting en verantwoording dient voor de te verwachten negatieve eindwaarde een verliesvoorziening gevormd te worden. Op grond van het geactualiseerde Programma Grondbeleid dient de betreffende verliesvoorziening gevormd te worden ten laste van de Reserve Woningbouwontwikkeling.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Op 10 juli 2024 heeft de raad de Omgevingsvisie 1.0 gemeente Noardeast-Fryslân vastgesteld, [Omgevingsvisie | Gemeente Noardeast-Fryslân \(noardeast-fryslan.nl\)](https://noardeast-fryslan.nl). 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. We werken aan het versnellen van de bouw van huizen en zorgen ervoor dat ze betaalbaar zijn. We doen dat in lijn met de ambities van de rijksoverheid en provincie en werken samen met de regio om de bouwopgave te realiseren, zoals beschreven in de regionale woondeal. Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven streven we naar voldoende en een passend aanbod van woningen van goede kwaliteit. Voorliggend plan is hiervan de concrete uitwerking.

Kanttekeningen en risico's

Realisatie van de voorgenomen ontwikkelingen is niet mogelijk.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' en het beschikbaar stellen van de benodigde budgetten, is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren.

De gemaakte voorbereidingskosten kunnen niet via een grondexploitatie verhaald worden.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' 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 bedrage van € 101.468,14 ten laste van de reserve worden gebracht.

Extreme prijsstijgingen.

De in de grondexploitatie 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen zijn op dit moment voldoende voor de realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen. Een mogelijk risico is dat door de kostenstijging, veroorzaakt door diverse factoren (o.a. inflatie), het negatieve resultaat kan toenemen c.q. het positieve resultaat kan afnemen. Voor de kosten van de werkzaamheden met betrekking tot bouw- en woonrijp maken is het prijspeil van het jaar 2026 gehanteerd. Tevens is door middel van parameters rekening gehouden met inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Stagnatie van de verkoop van de kavels.

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

De te verwachten eindwaarde van de grondexploitatie is negatief.

De te verwachten eindwaarde van de grondexploitatie is negatief. Indien de te verwachten eindwaarde negatiever wordt door mogelijke tegenvallers dient er een extra beroep op de Reserve Woningbouwontwikkeling gedaan worden.

Financiën

De gemeente is verantwoordelijk voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkelingen. 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 2026. In de grondexploitatie is middels parameters rekening gehouden met de inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Stand reserve			Besluit nr.	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	BW								
Stand per 1 januari				0	998.686	964.609	928.083	890.170	852.094
<u>Vermeerderingen:</u>									
Instellen woningbouwreserve van Ontwikkelreserve	2025-15			1.000.000					
Totaal vermeerderingen				1.000.000	0	0	0	0	0
<u>Verminderingen:</u>									
rente					11.263	13.712	15.099	15.262	15.262
550.000 rentelasten woningbouw begroting 2026					21.500	21.500	21.500	21.500	21.500
rentelasten 2e turap 2025				1.314	1.314	1.314	1.314	1.314	1.314
aansluiting jaarrekening									
Totaal verminderingen				1.314	34.077	36.526	37.913	38.076	38.076
Stand per 31 december				998.686	964.609	928.083	890.170	852.094	814.018

De gemaakte voorbereidingskosten 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 € 101.468,14 ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht. Daarmee kan het voorbereidingskrediet worden afgesloten en worden teruggestort naar de reserve.

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

Realisatiestimulans

De Realisatiestimulans is een nieuwe regeling die gemeenten in Nederland ondersteunt bij het realiseren van betaalbare woningen. Deze regeling biedt een vaste bijdrage van € 7.000,00 per betaalbare woning waarvan de bouw in de periode 2025-2029 is gestart. Realisatiestimulans is bedoeld voor alle gemeenten in Nederland en is bedoeld om lokale woningbouw te versterken.

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling zal onderzocht worden of de gemeente de betreffende subsidie kan aanvragen.

Vervolg en planning

Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

Beheer en onderhoud openbare ruimte

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. Het verhogen van de budgetten hiervoor wordt separaat meegenomen in de actualisatie van de begroting met als onderdeel daarvan de beheerbudgetten.

Planning

Na het onherroepelijk worden van de omgevingsplanwijziging wordt in het derde kwartaal van 2026 (Q3) gestart met het bouwrijp maken. In het tweede kwartaal (Q2) worden de kavels uitgegeven.

Communicatie + Participatie

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Dorpsbelang wordt geïnformeerd.

Er is al enkele jaren behoefte aan uitbreiding in Hantum. De woonbehoefte en plannen zijn uitgebreid onderzocht en voorbereid samen met het dorp. Er is veel draagvlak voor woningbouw in het dorp. Er is een inloopbijeenkomst geweest waar de belangstelling is gepeild. Daar zijn diverse serieuze gegadigden uit naar voren gekomen.

Bijlagen

1. Omgevingsplanwijziging 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte';
2. Beeldkwaliteitsplan Uitbreiding Hantum;
3. Grondexploitatie 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' met oplegnotitie **(GEHEIM)**.

Dokkum, 10 februari 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

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

de burgemeester, mr. J.G. Kramer

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 februari 2026;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet;

Besluit:

1. De omgevingsplanwijziging voor het woningbouwplan 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' (NL.IMRO.1970.TAMopHtSmidstrj-VA01) gewijzigd vast te stellen.
2. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte Beeldkwaliteitsplan 'Uitbreiding Hantum' (bijlage 2) als beleidsregel vast te stellen als bedoeld in artikel 4.19 Omgevingswet.
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Hantum - Titus Conradstrjitte-Smidstrjitte' vast te stellen (geheime bijlage 3).
4. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
5. De in de grondexploitatie (tabelopbrengsten) opgenomen grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven kavels binnen de grondexploitatie vast te stellen.
6. De totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 101.468,14 in te brengen in de grondexploitatie.
7. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en terug te storten naar de reserve.
8. Voor de te verwachten negatieve eindwaarde een verliesvoorziening ten laste van de Reserve Woningbouwontwikkeling te vormen.
9. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 6.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 5 maart 2026.

De raad voornoemd,
de (plv.) griffier,

de voorzitter,

S. Kooistra

mr. J.G. Kramer