

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân



Jaartal + zaaknummer : 2026-002182
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 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' en bijbehorende grondexploitatie.
Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. De omgevingsplanwijziging 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' (NL.IMRO.1970.TAMopKoDwarsryd-VA01 (bijlage 1) ongewijzigd vast te stellen.
2. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' (geheime bijlage 2) vast te stellen.
3. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
4. De in de grondexploitatie (tabel opbrengsten) opgenomen grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven gronden binnen de grondexploitatie vast te stellen.
5. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en terug te storten naar de Algemene Reserve.
6. De totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 122.111,00 in te brengen in de grondexploitatie.
7. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 4.

Inleiding

Op 25 november 2025 heeft ons college ingestemd met het ontwerpplan voor de uitbreiding van het bedrijventerrein 'Dwarsryd' in Kollum. Het ontwerpplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad kan de omgevingsplanwijziging ongewijzigd vaststellen. 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 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' (bijlage 2) 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 een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Dwarsryd Kollum.

Argumenten

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

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein vindt plaats op twee aangrenzende percelen, tussen de Willem Loréweg en de Torpsterryd. In totaal komt er ongeveer 2 ha netto bedrijventerrein bij. Er wordt ruimte geboden aan bedrijfsactiviteiten die vergelijkbaar zijn met de activiteiten op het bestaande bedrijventerrein. Toegestaan zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 3.1. Er komen geen bedrijfswoningen. In het plan is onderbouwd dat de uitbreiding van het bedrijventerrein 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.

Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 4 december 2025 tot en met 14 januari 2026. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Uw raad kan de omgevingsplanwijziging 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' ongewijzigd vaststellen.

2.1, 3.1 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.

4.1 Verkoop prijs is in overeenstemming met het Programma Grondbeleid 2025-2028.

De gemeente is voornemens om medio 2026 de bedrijfskavels uit te geven. Conform het Programma Grondbeleid 2025-2028 worden bij de uitgifte van gronden marktconforme grondprijzen gehanteerd. In de grondexploitatie zijn grondprijzen van uit te geven gronden ten bedrage van € 95,00 per vierkante meter exclusief btw en kosten koper opgenomen. Deze bedragen zijn gebaseerd op verkoopprijzen van bedrijventerreinen in de omliggende gemeenten.

5.1, 6.1 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 bedrijventerreinen beschikbaar gesteld. Het uitgangspunt is om de gemaakte voorbereidingskosten via een grondexploitatie te verhalen. Met het vaststellen van de grondexploitatie 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' 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 \(noardeast-fryslan.nl\)](https://www.noardeast-fryslan.nl/omgevingsvisie). In de omgevingsvisie wordt Kollum beschreven als een belangrijke voorzieningenkern met een bedrijventerrein. In de omgevingsvisie wordt onder de 'kernopgaven Kollum' beschreven hoe er kan worden voldaan aan de ambitie 'Economisch gezond en toeristisch recreatief aantrekkelijk'. In deze ambitie wordt ingezet op uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein van Kollum. Meer specifiek wordt in de omgevingsvisie beschreven dat het bedrijventerrein in het noordoosten van Kollum (het plangebied) ruimte krijgt voor uitbreiding richting de Dwarsryd. De uitbreiding is aangemerkt als één van de kernopgaven voor Kollum. Voorliggend plan is hiervan de concrete uitwerking.

Kanttekeningen en risico's

Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk.

Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' 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 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd', 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.

Extreme prijsstijgingen.

De in de grondexploitatie 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' 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 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. 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 2026. 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 Bedrijfsterreinontwikkeling. Op grond hiervan is de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

De benodigde gronden worden deels ingebracht vanuit de gemeentelijke balans (staat C), met een boekwaarde van € 31.164,00. Voor de voorgenomen ontwikkeling dient grond aangekocht te worden. Met de eigenaar van de benodigde gronden is een koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden afgesloten. De juridische levering vindt plaats nadat het omgevingsplan onherroepelijk is.

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 € 122.111,00 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 gedekt uit deze grondexploitatie via tijdschrijven, conform het geldende interne verrekenregime.

Vervolg en planning

Na besluitvorming zullen de stukken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan wordt het bedrijventerrein bouwrijp gemaakt en kunnen de bedrijfsterreinen worden uitgegeven. De verwachting is dat het bouwrijp maken in het 2^e kwartaal van 2026 kan aanvangen.

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.

Communicatie + Participatie

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

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. Plaatselijk Belang en de Ondernemersvereniging worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. Omgevingsplanwijziging 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd';
2. Grondexploitatie 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' met oplegnotitie **(GEHEIM)**.

Dokkum, 3 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. 3 februari 2026;

gelet op het bepaalde in de Omgevingswet;

Besluit:

1. De omgevingsplanwijziging 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' (NL.IMRO.1970.TAMopKoDwarsryd-VA01 (bijlage 1) ongewijzigd vast te stellen.
2. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie 'Kollum - Uitbreiding bedrijventerrein Dwarsryd' (geheime bijlage 2) vast te stellen.
3. De in de grondexploitatie opgenomen budgetten voor het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen.
4. De in de grondexploitatie (tabel opbrengsten) opgenomen grondprijzen exclusief btw en kosten koper voor de uit te geven bedrijfskavels binnen de grondexploitatie vast te stellen.
5. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en terug te storten naar de Algemene Reserve.
6. De totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 123.742,25 in te brengen in de grondexploitatie.
7. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 4.

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