Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân

Jaartal + zaaknummer	:	2026 / 2026-150783
Raadsvergadering d.d.	:	26 november 2026
Portefeuillehouder	:	G.J. Schoorstra - Boeinga
Programma	:	(5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	:	Reguliere activiteiten ruimtelijke ontwikkeling
Cluster	:	Omjouwing en Ekonomy
Onderwerp	:	Vaststellen STOP-TPOD plan 'Munnekezijl – woningbouw Kerkstraat'
Begrotingswijziging	:	Nee

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte ontwerp STOP-TPOD plan 'Munnekezijl – woningbouw Kerkstraat' (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte 'Nota van zienswijzen STOP-TPOD plan 'Munnekezijl – woningbouw Kerkstraat' (bijlage 2) vast te stellen.
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie "Munnekezijl" (geheime bijlage 3) vast te stellen.
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 en de eventuele bijbehorende sloot binnen de grondexploitatie vast te stellen.
6. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en vrij te laten vallen ten gunste van de Reserve Woningbouwontwikkeling.
7. De totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 81.932,99 in te brengen in de grondexploitatie.
8. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 27.

Inleiding

Dorpsbelang Munnekezijl heeft in 2023 aangegeven dat er vraag is naar extra woningen in Munnekezijl. Het Woonbehoefteonderzoek Regio Noardeast-Fryslân (d.d. 17 juni 2025) heeft deze behoefte vervolgens nog eens bevestigd.

In afstemming met het dorp is gekozen voor het realiseren van 10 woningen, op gronden grenzend aan de Kerkstraat. Dit woningbouwplan is uitgewerkt in een ontwerp STOP-TPOD plan dat van 29 juli 2026 tot en met 8 september 2026 ter inzage heeft gelegen. Ten aanzien van het ontwerpplan zijn een viertal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot enkele aanpassingen in het STOP-TPOD plan.

In de bijgevoegde Nota van zienswijzen is ingegaan op deze zienswijzen en is per onderdeel aangegeven of het aanleiding heeft gegeven tot het aanpassen van het STOP-TPOD plan.

Uw raad wordt geadviseerd het bestemmingsplan 'Munnekezijl – woningbouw Kerkstraat' en de Nota van zienswijzen gewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Met een vastgesteld STOP-TPOD plan kan het woningbouwplan ter uitvoering worden gebracht en kunnen tien woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

Argumenten

1. Er blijft sprake van een goede fysieke leefomgeving.

Het beoogde woningbouwplan voorziet in het realiseren van 10 woningen. In het plan (bijlage 1) is onderbouwd dat het woningbouwplan past binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en geen strijd oplevert met milieu- en omgevingsaspecten. Voor het plan zijn diverse onderzoeken

gedaan en is een stikstofberekening gemaakt. Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat er met het uitvoeren van de beoogde woningbouw sprake zal zijn van een goede fysieke leefomgeving.

2. ***In de reactienota zienswijzen is beschreven hoe met de zienswijzen is omgegaan.***
Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen van 29 juli 2026 tot en met 8 september 2026. Binnen deze termijn zijn er 4 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen (bijlage 2) is beschreven hoe met de zienswijzen is omgegaan.
De zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het omgevingsplan:
- In 2.3 is onder Stedelijke/landschappelijke inpassing de beschrijving van de dorpsrand aangepast. Het plangebied zal een waterrijke rand kennen, met aan de zijde van het plangebied een groenstrook, met daarin een enkele rij met 21 bomen.
- In 2.3 onder Koppelen en verbinden is aangegeven dat aan de zuidwestzijde van het plangebied een moestuin is bedacht, ter compensatie van de bestaande moestuin. Deze moestuin en de omliggende gronden zullen een sociale en recreatieve functie kunnen vervullen.
- In 4.10.2 is aangegeven dat in het Nationaal Programma Ruimte voor Defensie de voormalige kruitfabriek is aangewezen voor munitie opslag. Een deel van het plangebied zal in indicatieve zone C groot komen te liggen. Binnen deze zone is woningbouw echter gewoon toegestaan en het vormt derhalve geen belemmering voor het woningbouwplan.

3. ***Het is noodzakelijk om de in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar te stellen.***
Voor het kunnen realiseren van het woningbouwplan is het noodzakelijk de in de grondexploitatie opgenomen budgetten beschikbaar te stellen.

4. ***Verkoopprijs is in overeenstemming met het Programma Grondbeleid 2025-2028.***
Conform het Programma Grondbeleid 2025-2028 worden bij de uitgifte van gronden marktconforme grondprijzen gehanteerd. In de grondexploitatie (tabelopbrengsten) zijn de grondprijzen opgenomen. De grondprijs is gebaseerd op grondprijzen welke in omliggende dorpen gehanteerd worden of recentelijk gehanteerd zijn door de gemeente of een externe ontwikkelaar. Tevens zijn eerder in het proces indicatieve grondprijzen gecommuniceerd via een folder met het dorp.

5. ***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 “Munnekezijl” (bijlage 3, geheim) en de gemaakte voorbereidingskosten in te brengen in de grondexploitatie, komt het betreffende voorbereidingskrediet te vervallen.

Toetsing aan Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 1.0. bevat een viertal kernopgaven, waaronder levendige dorpen en stad waar het prettig wonen en leven is. Om een aantrekkelijke woongemeente te blijven, streven we naar voldoende en een passend aanbod van woningen van goede kwaliteit. Met het realiseren van de beoogde 10 woningen trachten we te voldoen aan de vraag die er volgens het woonbehoefteonderzoek in Munnekezijl leeft.

Om aan deze kernopgave te voldoen, streven we ernaar omgevingskwaliteit integraal mee te nemen bij ontwikkelingen. Dat doen we onder andere door het Groenstructuurplan uit te voeren. In het Groenstructuurplan is vastgelegd dat het bestaande groen dient te worden behouden en waar mogelijk versterkt, met uitgebreide kaders hoe dat gedaan moet worden. In het plangebied is een groenstrook aanwezig, welke in het Groenstructuurplan is aangemerkt als ‘park’. In het kader van het onderhavige woningbouwplan zullen alle daar aanwezige bomen en bosschages worden gecompenseerd binnen het plangebied. Daarnaast zullen er in het kader van de landschappelijke inpassing van het plangebied 21 extra bomen worden geplaatst. Van een volledige compensatie van het ‘park’ zal echter geen sprake zijn. In afwijking van de Omgevingsvisie zal het bestaande groen tijdelijk verminderen.

Kanttekeningen en risico’s

Realisatie van de voorgenomen ontwikkeling is niet mogelijk.
Indien de raad niet instemt met de vaststelling van de grondexploitatie “Munnekezijl” 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 “Munnekezijl”, 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, in dat geval gedekt worden uit de Reserve Woningbouwontwikkeling.

Extreme prijsstijgingen.
De in de grondexploitatie “Munnekezijl”, 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 2027 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 ontwikkeling op de woningmarkt veroorzaakt door diverse factoren (o.a. rente en inflatie). De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de vastgestelde behoefte. Tijdens de inloopbijeenkomst is er door diverse gegadigden belangstelling voor een kavel kenbaar gemaakt.

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 2027. In de grondexploitatie is middels parameters rekening gehouden met de inflatie gedurende de looptijd van de grondexploitatie.

Voor het woningbouwplan is op grond van de subsidieregeling flexibele inzet ondersteuning woningbouw derde tranche door de provincie een subsidie van € 37.600 beschikbaar gesteld. De provincie Fryslân legt bij het verlenen van de subsidie verplichtingen op. Als de gemeente zicht niet houdt aan de verplichtingen kan dit leiden tot het intrekken, wijzigen of verlagen van de subsidie.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een positieve eindwaarde. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie wordt tussentijds winst genomen op basis van de POC-methode. De gerealiseerde winst wordt toegevoegd aan de Reserve Woningbouwontwikkeling. Op grond van de positieve eindwaarde en de daarmee samenhangende winstneming is de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar.

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 daadwerkelijk gemaakte voorbereidingskosten ten laste van de betreffende grondexploitatie worden gebracht. Daarmee kan het voorbereidingskrediet worden afgesloten en vrij komen te vallen ten gunste van de Reserve Woningbouwontwikkeling.

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

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

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.
- Toename van de 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 en opgenomen in het kapitaalgoederenbeheer. Vanwege de wijziging van het areaal van de openbare ruimte zal het beheerbudget te zijner tijd structureel gewijzigd moeten worden. Het wijzigen van de budgetten hiervoor wordt separaat meegenomen in de actualisatie van de beheerbudgetten in de begroting.

Op basis van het huidige prijspeil zijn de jaarlijkse kosten voor toekomstig beheer en onderhoud van de openbare ruimte begroot op € 4.045,90. Wanneer de in dit plan begrepen openbare ruimte wordt overgedragen aan de afdeling Beheer worden de betreffende kosten geïndexeerd.

Tegenover de meerkosten voor beheer en onderhoud staan aanvullende opbrengsten in de vorm van onroerendezaakbelasting (OZB). Aangenomen kan worden dat met maximaal 10 nieuwe woningen de meeropbrengsten de extra beheerkosten voor de openbare ruimte ruimschoots dekken.

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

Na besluitvorming zullen de stukken op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze worden gepubliceerd en ter inzage worden gelegd. De indieners van de zienswijzen zullen schriftelijk worden geïnformeerd.

Bijlagen

1. STOP-TPOD plan ‘’ Munnekezijl – woningbouw Kerkstraat’ met bijbehorende bijlagen;
2. Reactienota zienswijzen;
3. Grondexploitatie “Munnekezijl” met oplegnotitie (**GEHEIM**).

Dokkum, 3 november 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Noardeast-Fryslân,

de secretaris, H.J.C.M Verbunt MBA de burgemeester, mr. J.G. Kramer

Raadsbesluit

2026 / 2026-150783

De raad van de gemeente Noardeast-Fryslân,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 november 2026;

gelet op het bepaalde in artikel 2.4 van de Omgevingswet en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijk ordening;

Besluit:

1. Het bijgaande en als zodanig gewaarmerkte ontwerp STOP-TPOD plan ‘Munnekezijl – woningbouw Kerkstraat’ (bijlage 1) gewijzigd vast te stellen.
2. Bijgaande en als zodanig gewaarmerkte ‘Nota van zienswijzen STOP-TPOD plan ‘Munnekezijl – woningbouw Kerkstraat’ (bijlage 2) vast te stellen.
3. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie “Munnekezijl” (geheime bijlage 3) vast te stellen.
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 en de eventuele bijbehorende sloot binnen de grondexploitatie vast te stellen.
6. Het voorbereidingskrediet af te sluiten en vrij te laten vallen ten gunste van de Reserve Woningbouwontwikkeling.
7. De totaal gemaakte voorbereidingskosten ten bedrage van € 81.932,99 in te brengen in de grondexploitatie.
8. Bovenstaande besluiten in boekjaar 2026 te verwerken door Begrotingswijziging 27.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Noardeast-Fryslân in zijn openbare vergadering d.d. 26 november 2026.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

mr. S.K. Dijkstra mr. J.G. Kramer