

Riedsútstel

Byld	:	28 mei 2026
Agindapunt	:	20
Status	:	Beeldvormend (<i>vergaderstuk</i>)
Program	:	8. Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Ferfolch	:	Beslút d.d. 11 juni 2026
Portefúljehâlder	:	Dhr. E. van Esch
Taheakke	:	1. Kaart Voorkeurslocatie 2. Kostenraming Kootstertille
Saak- en stiknûmer	:	2025121913633/25ZG113083

Underwerp

Vorbereidingskrediet Kootstertille

Wy stelle jo foar op 11 juny 2026 te besluten om:

1. Een voorbereidingskrediet van €165.000 beschikbaar te stellen, waarmee de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in Kootstertille kan worden onderzocht.

Koarte gearfetting

Het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek (2025) laat zien dat in Kootstertille behoefte is aan uitbreiding. We zijn voornemens om te onderzoeken of een voorkeurslocatie geschikt is voor woningbouw in Kootstertille. Het uitwerken van zo'n locatiestudie brengt kosten met zich mee. Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet worden de kosten voor de nodige onderzoeken en ambtelijke uren gedekt.

Foech ried/kolleezje

Voor het onderzoeken van de haalbaarheid van de voorkeurslocatie in Kootstertille wordt krediet gevraagd. Het verstrekken van krediet behoort tot de kaderstellende bevoegdheid van de raad. Daarom is de raad beslissingsbevoegd om dit voorbereidingskrediet te verstrekken.

Ynlieding

Het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek (2025) laat zien dat in Kootstertille behoefte is aan uitbreiding. De woonbehoefte is de aanleiding voor het locatieonderzoek, daarnaast zien we mogelijkheden voor een bredere gebiedsaanpak. In een integrale gebiedsontwikkeling zien we koppelkansen voor het gebied en de omgeving. Om te onderzoeken of de voorkeurslocatie een geschikte locatie is, is een locatiestudie noodzakelijk.

Stand van zaken

Begin 2025 zijn verschillende locaties afgewogen op ruimtelijke aspecten. Resultierend in een voorkeurslocatie waarvan we de haalbaarheid verder willen onderzoeken (bijlage 1). Vervolgens is in november 2025 een begin gemaakt met het voorbereiden van het project. Resultierend in het vormen van een projectteam en een inventarisatie van de ruimtelijke opgaven in dit deel van Kootstertille. Nu de voorkeurslocatie en de opgaven helder zijn kan het uitwerken van het locatieonderzoek starten.

Hoe nu verder?

Nu de opgaven helder zijn kan gestart worden met het uitwerken van de locatiestudie, een voorbereidingskrediet is hiervoor noodzakelijk. Een voorbereidingskrediet dekt de ambtelijke uren en de nodige onderzoeken. Wanneer het krediet is verstrekt kunnen vervolgstappen

worden genomen, waaronder de participatie, het ontwerpen van het plangebied en het uitzetten van verschillende onderzoeken.

Histoarje

Niet van toepassing.

Te berikken effekt

Met het voorbereidingskrediet kan de planvorming in gang worden gezet evenals de daaraan verbonden onderzoeken en kosten rondom het proces. Het te bereiken effect is een gedragen ruimtelijk plan voor woningbouw in Kootstertille. Met als uiteindelijk doel om een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte van 2025-2035 en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in Kootstertille.

Argumenten

1. Het voorstel past in het ingezet beleid

In de omgevingsvisie 2023-2040 streeft de gemeente naar een woningvoorraad aansluitend op de behoefte. Het woonbehoefteonderzoek (2025) laat zien dat er in Kootstertille behoefte is aan uitbreiding. Voor de periode 2025-2035 gaat het om een totale behoefte van circa 40 tot 60 woningen in Kootstertille. Op dit moment sluit de woningvoorraad in Kootstertille dus niet aan op de behoefte. Het uitwerken van de locatiestudie draagt bij aan dit beleidsdoel.

2. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het omgevingsplan

De voorkeurslocatie heeft in het omgevingsplan Achtkarspelen de functies agrarisch, groen en maatschappelijk. Woningbouw is op deze locatie daarom niet toegestaan. Er dient dan ook een procedure te worden doorlopen voor de realisatie van woningbouw op deze locatie.

3. Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk voor de planvorming

Het voorbereidingskrediet wordt gebruikt voor de planvorming en om de verdere haalbaarheid van de locatie uit te diepen. De planvorming bestaat zowel uit de (deels geleverde) ambtelijke inzet als de nog uit te voeren onderzoeken.

Zoals gebruikelijk zal bij de verdere uitwerking ook rekening gehouden worden met watercompensatie, voldoende parkeren, goed wegprofiel, bereikbaarheid, ontsluiting, beeldkwaliteit, groenvoorziening, enz.

Alternativen

Voor het dekken van de kosten zijn geen alternatieven. Het niet beschikbaar stellen van het gevraagde voorbereidingskrediet betekent dat het project niet verder uitgewerkt kan worden.

Kanttekenings/risiko's

1. Het voorbereidingskrediet is gebaseerd op een raming van de nog uit te voeren onderzoekskosten en de kosten van ambtelijk inzet. Het kan zijn dat door tegenvallers de kosten hoger uitvallen. Mocht deze situatie zich voordoen dan kan de gemeenteraad om aanvullend krediet gevraagd worden.
2. De doorgang van het project is afhankelijk van externe factoren zoals de uitkomsten van onderzoeken.

Finânsjes

Om de locatiestudie Kootstertille uit te kunnen werken, is een incidenteel bedrag ter waarde van €165.000 nodig (zie bijlage 2). Dit bedrag is inclusief de uitgevoerde ambtelijke inzet.

Het voorbereidingskrediet is als volgt opgebouwd:

Nr.	Wat	Bedrag in €
1.	Onderzoeken	45.000
2.	Uren	120.000
3.	Totaal	165.000

Het tijdelijke krediet verloopt via de balanspost immateriële vaste activa waarbij gemaakte kosten worden geactiveerd. Indien de verdere uitwerking leidt tot het opstellen van een grondexploitatie, zullen de voorbereidingskosten hierin worden opgenomen. De verwachting is dat de voorbereiding meerdere jaren in beslag neemt. Als de uitwerking alsnog leidt tot de conclusie dat woningbouw niet mogelijk is, zullen de voorbereidingskosten direct ten laste van het exploitatieresultaat gebracht worden of wordt er een voorziening gevormd. Conform het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) mogen voorbereidingskosten maximaal 5 jaar op de balans blijven staan.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

We zijn voornemens om belanghebbenden actief te betrekken bij het participatieproces. Plaatselijk Belang Kootstertille heeft inmiddels een werkgroep voor deze plannen opgericht. De werkgroep wordt actief betrokken bij het project. Het ontwerpproces wordt samen met hen vormgegeven. Vervolgens zullen er verscheiden participatiebijeenkomsten worden georganiseerd waar belanghebbenden kunnen meedenken, reflecteren of reageren op het project. Deze participatie werkwijze heeft instemming van Plaatselijk Belang Kootstertille.

Kommunikaasje

Dat de gemeente werkt aan een gebiedsontwikkeling in Kootstertille is gecommuniceerd met Plaatselijk Belang Kootstertille. In een plan van aanpak is de onderlinge samenwerking tussen de gemeente en plaatselijk belang vastgelegd.

Yntegraliteit

Het voorstel is afgestemd met de afdelingen financiën en stedenbouw.

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Wanneer het voorbereidingskrediet wordt verstrekt kunnen de nodige onderzoeken in werking worden gezet evenals de planvorming.

Evaluasje

In het kader van projectmatig wordt het project geëvalueerd.

Buitenpost, 24 maart 2026

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Konseptriesbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2026,
punt nr.: 22;

Beslút:

1. Een voorbereidingskrediet van €165.000 beschikbaar te stellen, waarmee de haalbaarheid van woningbouwontwikkeling in Kootstertille kan worden onderzocht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Achtkarspelen van 11 juni 2026.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc