

Riedsútstel

Ried	: 29 januari 2026
Agindapunt	: 12
Status	: Besluitvormend (<i>bespreekstuk</i>)
Program	: 8. Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening
Eardere behandeling	: Byld 15 januari 2026
Portefúlgehâlder	: Dhr. E. van Esch
Taheakke	: 1. Kostenraming De Wyk Boelenslaan 2. Kaart De Wyk Boelenslaan (<i>alleen voor raadsleden</i>)
Saak- en stiknûmer	: 2025092410562/25ZG106912

Underwerp

Vorbereidingskrediet De Wyk te Boelenslaan

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een voorbereidingskrediet van €67.500 beschikbaar te stellen voor het uitwerken van woningbouwontwikkeling aan De Wyk in Boelenslaan.

Koarte gearfetting

Vanaf 2008 is De Wyk in Boelenslaan gefaseerd uitgebreid. De eerste fase is in 2022 afgerond met de verkoop en bouw van de laatste woning. Door deze uitbreiding werd destijds voldaan aan de woonbehoefte in Boelenslaan. Uit de twee laatste woonbehoefteonderzoeken blijkt voor Boelenslaan een behoefte aan woningen. Daarom is het voornemen om de plannen voor de laatste fase van De Wyk uit te werken. Het uitwerken van de plannen 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 de uitbreiding van De Wyk te Boelenslaan 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

Vanaf 2008 zijn in De Wyk in Boelenslaan dertien woningen gerealiseerd. Hiermee werd destijds voorzien in de woonbehoefte. Tijdens deze fase is rekening gehouden met een mogelijke verdere uitbreiding van de locatie. Met deze uitbreiding werd op dat moment in de behoefte van Boelenslaan voor de komende jaren voorzien. Uit de twee laatste woonbehoefteonderzoeken blijkt voor Boelenslaan een behoefte aan woningen. Daarom is het voornemen om de plannen voor de laatste fase van De Wyk uit te werken.

Locatie woningbouw

De vorige fase van de uitbreiding De Wyk is gerealiseerd tussen 2008 en 2022. De laatste fase van de uitbreiding betreft grond op de hoek van De Wyk en Boelenswei (bijlage 1). De grond is eigendom van de gemeente.

Stand van zaken

Bij de eerdere uitbreiding van De Wyk is rekening gehouden met verdere woningbouwontwikkeling op de locatie in bijlage 1. In het bestemmingsplan is destijds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van maximaal 11 woningen. Dit is een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan waarbij er met een afwijkingsprocedure,

middels onderzoek en motivering een afwijking kon worden verleend tot maximaal 11 woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid is met de komst van het omgevingsplan komen te vervallen. Omdat er toen sprake was van een afwijkingsprocedure en onder de huidige wetgeving er ook een afwijkingsprocedure (BOPA of wijziging omgevingsplan) nodig zal zijn is daarin niets veranderd. Op dit moment wordt de invulling van het woonprogramma verkend. Tevens wordt een uitgangspuntennotitie opgesteld. In een uitgangspuntennotitie worden de kaders en aandachtspunten opgenomen.

Hoe nu verder?

Om het project te kunnen starten is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. Een voorbereidingskrediet dekt de ambtelijke uren en de nodige onderzoeken. Wanneer het programma bekend is kunnen de vervolgstappen worden uitgewerkt. De vervolgstappen betreffen onder andere het ontwerpen van het plangebied en het uitzetten van verschillende onderzoeken.

Histoarje

Niet van toepassing.

Te berikken effect

Met het voorbereidingskrediet kunnen de (deels voltooide) voorbereidingen en de noodzakelijke toekomstige onderzoeken in gang worden gezet. Het te bereiken effect is het uitwerken van de planvorming. Met als uiteindelijk doel om een bijdrage te leveren aan de woningbehoefte van 2025-2035 en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in Boelenslaan.

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 Boelenslaan behoefte is aan uitbreiding. Voor de periode 2025-2035 gaat het om een totale behoefte van circa 20 woningen in Boelenslaan. Op dit moment sluit de woningvoorraad in Boelenslaan dus niet aan op de behoefte. Het uitwerken van de uitbreiding aan De Wyk draagt bij aan dit beleidsdoel.

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

De locatie heeft in het tijdelijk deel van het omgevingsplan Achtkarspelen de functie agrarisch. Woningbouw is op deze locatie niet toegestaan. Er dient dan ook een afwijkingsprocedure te worden doorlopen voor de realisatie van woningbouw op deze locatie.

3. Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk voor de planvorming

Om de laatste fase van de uitbreiding De Wyk te kunnen afronden is krediet noodzakelijk. 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 waaronder een ecologische Quick Scan, bodem onderzoek, lichthinder onderzoek, stikstof onderzoek en een taxatie.

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 voltooide en 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 beroep, bezwaar en onderzoeken.

Finânsjes

Om de laatste fase van de uitbreiding De Wyk verder uit te kunnen werken, is een incidenteel bedrag ter waarde van 67.500 nodig (zie bijlage 2). De uren die zijn opgenomen in de kostenraming zijn opgehaald bij de desbetreffende collega's. Dit bedrag is inclusief de uitgevoerde ambtelijke inzet. Het voorbereidingskrediet is als volgt opgebouwd:

Nr.	Wat	Bedrag in €
1.	Onderzoeken	18.000
2.	Inzet projecturen	49.500
3.	Totaal	67.500

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. Het streven is om de grondexploitatie in 2027 vast te laten stellen. 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

Plaatselijk belang Boelenslaan is geïnformeerd over het project. Op 13 november heeft overleg plaatsgevonden met plaatselijk belang Boelenslaan. Het betrekken van de omgeving vinden we belangrijk. Daarom wordt een participatieplan opgesteld waarin wordt beschreven hoe we in de toekomst gaan samenwerken.

Kommunikaasje

Dat de gemeente werkt aan woningbouw aan De Wyk is gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst Wonen op 30 juni 2025. Tijdens de bijeenkomst was er voor belanghebbenden de mogelijkheid om vragen te stellen. We zijn en blijven in gesprek met plaatselijk belang Boelenslaan.

Yntegraliteit

Het voorstel is afgestemd met de afdelingen financiën, ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Previnsje

Niet van toepassing.

Ried : 29 januari 2026
Punt : 12
Side : 4

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

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

Evaluaasje

In het kader van projectmatig wordt het project geëvalueerd.

Buitenpost, 9 december 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Achtkarspelen,

secretaris,

burgemeester,

dhr. mr. M.P. de Jong

dhr. J.D. de Vries MSc

Riedsbeslút

De raad van de gemeente Achtkarspelen;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025,
punt nr.: 12;

Beslút:

1. Een voorbereidingskrediet van €67.500 beschikbaar te stellen voor het uitwerken van woningbouwontwikkeling aan De Wyk in Boelenslaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 29 januari 2026.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc