

Riedsútstel

Ynformaasjekarrûsel	: 2 oktober 2025
Agindapunt	: 9
Status	: Informerend/Vergaderstuk
Program	: 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling
Ferfolch	: Meningvormend/Besluitvormend 9 oktober 2025, agendapunt 12
Portefúljuhâlder	: Dhr. E. van Esch
Amtner	: Mevr. N. Levy
Taheakke	: 1. Kaart locatiestudie Drogeham 2. Raming voorbereidingskrediet
Saak- en stiknûmer	: 2025090310037/25ZG105798

Underwerp

Vorbereidingskrediet locatiestudie Drogeham

Wy stelle jo foar te besluten om:

1. Een voorbereidingskrediet van € 85.000 beschikbaar te stellen, waarmee de haalbaarheid van een voorkeurslocatie voor woningbouwontwikkeling in Drogeham kan worden onderzocht.

Agindearring ynformaasjekarrûsel

Dit onderwerp is niet geagendeerd door de raad, maar staat onder de 'overige stukken' op de agenda, zodat inwoners erover kunnen inspreken.

Koarte gearfetting

Gemeente Achtkarspelen ziet woningbehoefte in Drogeham. Daarom is onderzocht op welke potentiële locaties woningbouwontwikkeling kan plaatsvinden. Door het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet worden de kosten van de locatiestudie gedekt. Tevens kan met het voorbereidingskrediet de haalbaarheid van de voorkeurslocatie verder worden onderzocht.

Foech ried/kolleezje

Voor de locatiestudie Drogeham wordt krediet gevraagd. De bevoegdheid van de raad is kaderstellend, het aanvragen van krediet valt onder kaderstellend en daarom is de raad beslissingsbevoegd om voorbereidingskrediet te verstrekken.

Ynlieding

Het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek laat zien dat in Drogeham behoefte is aan uitbreiding van het dorp, meer dan het eerdere onderzoek uit 2020 liet zien. In het verleden is het initiatief genomen om een locatiestudie uit te voeren. Dat heeft geen resultaten opgeleverd. De meest recente locatiestudie is inmiddels afgrond en dat heeft geleid tot een voorkeurslocatie voor woningbouw in Drogeham (bijlage 1). Om reden van vertrouwelijkheid kan de voorkeurslocatie niet gedeeld worden. Het college heeft op 16 september 2025 het besluit genomen om geheimhouding op te leggen voor bijlage 1.

Locatie woningbouw

De gemeente heeft in het gebied geen grond in eigendom, daarom zal grond aangekocht moeten worden. Voor het verder beoordelen van de haalbaarheid is veel onderzoek nodig.

Stand van zaken

De locatiestudie begon met het onderzoeken van een aantal locaties. Voor deze locaties is onder andere een geuronderzoek uitgevoerd.

Het gevolg hiervan is dat een aantal locaties afvallen. Om te onderzoeken of de voorkeurslocatie geschikt is voor de nodige uitbreiding is voor de voorkeurslocatie al een voorlopige stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd.

Hoe nu verder?

Nu de ambtelijke inzet heeft geresulteerd in een voorkeurslocatie, is een voorbereidingskrediet nodig om de haalbaarheid beter te onderzoeken. Dit krediet wordt ingezet om de mogelijkheden te verkennen, onderzoeken uit te voeren en de ambtelijke inzet voort te kunnen zetten. Het voorbereidingskrediet draagt bij aan het onderzoeken van de haalbaarheid van de voorkeurslocatie.

Histoarje

Om te voorzien in de woonbehoefte van Drogeham zijn in de afgelopen jaren verschillende locaties onderzocht. Hier is nog geen voorbereidingskrediet voor aangevraagd. Nu er zicht is op een voorkeurslocatie, is voorbereidingskrediet noodzakelijk om de verdere haalbaarheid van de locatie te onderzoeken. De voorkeurslocatie dient geheim te blijven. Het college heeft het besluit omtrent geheimhouding van bijlage 1 genomen op 16 september 2025.

Te berikken effect

Met het voorbereidingskrediet kunnen de (voltooide) voorbereidingen en de noodzakelijke onderzoeken in gang worden gezet evenals de daaraan verbonden kosten rondom het proces. Het te bereiken effect is om draagvlak te creëren voor de uitwerking van de locatiestudie. Het doel is om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in Drogeham, door middel van een woningbouwlocatie met voldoende openbare ruimte.

Argumenten

1.1 Het voorstel past binnen het ingezet beleid

In de omgevingsvisie 2023-2040 streeft de gemeente naar een woningvoorraad die aansluit bij de behoefte. Er is behoefte aan woningen in Drogeham. De locatiestudie draagt bij aan de doelen van het beleid door mogelijke woningbouwontwikkelinglocaties te verkennen zodat wanneer de voorkeurslocatie haalbaar blijkt de woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.

1.2 Er is behoefte aan woningen in Drogeham

Het woonbehoefteonderzoek laat zien dat behoefte is in Drogeham aan uitbreiding van het aantal woningen. Uitgegaan is van een uitbreiding van ongeveer 50 woningen voor de periode 2025-2035. Hierbij geldt het uitgangspunt van de woondeal: 30% sociale huur, 36% betaalbare koop en 34% dure koop. De voorkeurslocatie biedt voldoende ruimte om dit programma in te vullen.

1.3 Een voorbereidingskrediet is noodzakelijk om de haalbaarheid verder uit te diepen

In Drogeham is behoefte aan meer woningen. Zoals in vorenstaande is beschreven is om verschillende redenen gekozen om een locatie verder te onderzoeken.

Om het project verder uit te kunnen werken is een voorbereidingskrediet nodig. Ook voor de (gedane) ambtelijke inzet, de nog uit te voeren onderzoeken waaronder begrepen ecologie, bodem, stikstof, archeologie en taxatie van de gronden. De kosten hiervan zijn opgenomen in een kostenraming, deze kostenraming is in bijlage 2 opgenomen.

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

1.4 Een voorbereidingskrediet resulteert in een zorgvuldige afweging van de uitbreidingslocatie in Drogeham

Het voorbereidingskrediet wordt gebruikt voor de ambtelijke inzet en verschillende onderzoeken. Hierdoor wordt een zorgvuldige afweging van de uitbreidingslocatie in Drogeham gemaakt. Om de haalbaarheid van de voorkeurslocatie verder uit te diepen is nader onderzoek vereist. Een deel van het voorbereidingskrediet wordt ingezet voor onderzoeken.

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

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.

Het voorbereidingskrediet wordt gebruikt om de verdere haalbaarheid van de locaties te onderzoeken. Het risico bestaat dat uit de onderzoeken blijkt dat de locatie niet haalbaar is voor woningbouwontwikkeling.

Finânsjes

Om de haalbaarheid van woningbouw in Drogeham verder uit te kunnen werken, is een incidenteel bedrag ter waarde van € 85.000 nodig (zie bijlage 2). Dit bedrag is inclusief het al uitgevoerde interne geuronderzoek en ambtelijke inzet. Het voorbereidingskrediet is als volgt opgebouwd:

Nr.	Wat	Bedrag in €
1.	Onderzoeken	22.500
2.	Inzet projecturen	53.251
3.	Onvoorzien	9.650
4.	Totaal afgerond	85.000

Indien de verdere uitwerking leidt tot het opstellen van een grondexploitatie, zullen de voorbereidingskosten hierin worden opgenomen. 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 blijven staan.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Plaatselijk belang Drogeham is ervan op de hoogte dat de gemeente op zoek is naar locatie voor woningbouw. Op 22 september is er weer een overleg met plaatselijk belang. We vinden het belangrijk dat de omgeving goed betrokken is. Daarom wordt een participatieplan opgesteld over hoe we in de toekomst gaan samenwerken. Voor eerst is gezien alle belangen een vertrouwelijke en zorgvuldige benadering van de locatie gewenst.

Kommunikaasje

Dat de gemeente werkt aan een locatiestudie in Drogeham is gepresenteerd tijdens de inloopbijeenkomst Wonen op 30 juni 2025. De onderzochte locaties zijn die avond niet specifiek gepresenteerd. Tijdens de bijeenkomst was er de mogelijkheid voor belangstellenden om vragen te stellen over de locatiestudie.

De reacties hadden met name betrekking op het proces en de vervolgstappen. We zijn en blijven in gesprek met plaatselijk belang Drogeham.

Yntegraliteit

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

Previnsje

Niet van toepassing.

Gearwurking

Niet van toepassing.

Ferfolchtrajekt

Wanneer het voorbereidingskrediet wordt verstrekt kunnen de onderzoeken worden uitgezet.

Evaluaasje

In het kader van projectmatig wordt het project geëvalueerd.

Buitenpost, 16 september 2025

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. 16 september 2025,
punt nr.: 12;

Beslút:

1. Een voorbereidingskrediet van € 85.000 beschikbaar te stellen, waarmee de haalbaarheid van een voorkeurslocatie voor woningbouwontwikkeling in Drogeham kan worden onderzocht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad
van de gemeente Achtkarspelen van 9 oktober 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Dhr. G.J. Andringa

Dhr. J.D. de Vries MSc