Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel

Jaartal + zaaknummer	: 2025 / 2024-237858
Raadsvergadering d.d.	: 9 december 2025
Portefeuillehouder	: C.A. Wielstra
Programma	: (5) Wenjen en Omjouwing
Programmaonderdeel	: Wenjen
Naam opsteller	: R. Veenstra (E-mail: r.veenstra@dantumadiel.frl)
Onderwerp	: Vaststelling Grondexploitatie 'Grondexploitatie De Westereen - De Wiken'
Begrotingswijziging	: Ja

Voorgesteld raadsbesluit

De raad wordt voorgesteld het (de) volgende besluit(en) te nemen:

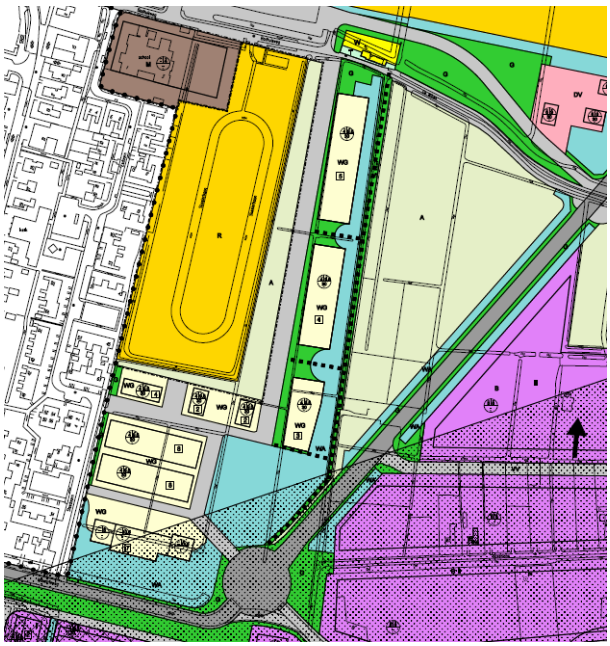
1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie ‘Westereen De Wiken fase 1’ vast te stellen en de opgenomen budgetten voor de realisatie voor de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen en de eigen gronden in te brengen(Bijlage 1 en 2);
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie ‘Westereen De Wiken’ te bekrachtigen (Bijlage 1 en 2);
3. De projectscope van Lyts Wenjen Dantumadiel aan de Keimpe Sikkemawei te De Westereen te verleggen naar projectlocatie De Wiken fase 2, waarmee het project Lyts Wenjen wordt geïntegreerd in het project De Wiken;
4. Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van €30.000 voor de haalbaarheid van Lyts Wenjen aan de Keimpe Sikkemawei te De Westereen, te herbestemmen voor het onderzoek naar de haalbaarheid van Lyts Wenjen in de Wiken fase 2;
5. Het Beeldkwaliteitsplan ‘De Wiken fase 1’ vast te stellen en deze te zijner tijd op te nemen als hoofdstuk in het welstandskader in het omgevingsplan (Bijlage 3);
6. De financiële gevolgen middels een begrotingswijziging te verwerken.

Inleiding

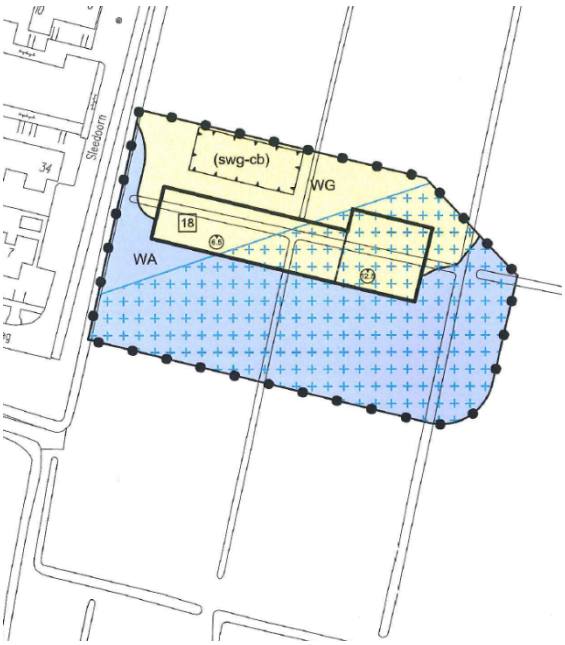
Achtergrond

De gemeente Dantumadiel staat voor een aanzienlijke woningbouwopgave. De druk op de woningmarkt is toegenomen, onder andere door demografische ontwikkelingen, beperkte doorstroming en een groeiende vraag naar betaalbare woonruimte. Met name in grotere kernen zoals De Westereen is de behoefte aan nieuwe woningen groot.

Om op korte termijn te kunnen voorzien in deze behoefte, wordt gemeentelijk eigendom strategisch ingezet voor woningbouwontwikkeling. Het gebied ten zuidoosten van De Westereen, bekend als De Wiken, vormt hierin een kansrijke locatie. De gronden zijn in eigendom van de gemeente, de ligging is gunstig ten opzichte van het dorp en voorzieningen, en het gebied beschikt over een onherroepelijk bestemmingsplan uit 2009 waarin de bouw van 54 woningen mogelijk is.



Bestemmingsplan "De Wiken" – De Westereen



Hernieuwd Bestemmingsplan Appartementsgebouw "De Wiken"

Fases in de ontwikkeling
De gebiedsontwikkeling De Wiken is opgedeeld in drie fases:

- Fase 1 richt zich op de realisatie van 54 woningen op basis van het geldende bestemmingsplan. Deze woningen worden uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, en kunnen relatief snel worden gerealiseerd.
- Fase 2 omvat de toevoeging van het concept Lyts Wenjen, gericht op kleinschalige, betaalbare woonvormen voor onder andere starters, senioren en kleine huishoudens. Hiervoor wordt een afzonderlijk planproces gestart, inclusief omgevingsplanwijziging en participatie.
- Fase 3 betreft een mogelijke uitbreiding op de locatie van de huidige ijsbaan. In overleg met de ijsbaanvereniging wordt gekeken naar een eventuele verplaatsing, waarna aanvullende woningbouw op deze locatie mogelijk wordt.

Deze fasering biedt flexibiliteit en maakt het mogelijk om stapsgewijs en gebiedsgericht in te spelen op ruimtelijke kansen en marktvraag.

Verplaatsing Lyts Wenjen naar De Wiken (fase 2)
In eerdere planvorming was het de bedoeling om het initiatief Lyts Wenjen te realiseren aan de Keimpe Sikkemawei in De Westereen. In dat kader zijn participatiebijeenkomsten georganiseerd met omwonenden en belangstellenden. Tijdens deze bijeenkomsten bleek dat er beperkte draagvlak was voor woningbouw op deze locatie, mede vanwege ligging buiten de rode contouren en bezwaren vanuit de directe omgeving.

Vanuit de participatie werd een alternatief aangedragen: realisatie van Lyts Wenjen binnen het projectgebied De Wiken. Deze suggestie is door de gemeente serieus onderzocht. Uit een hernieuwde financiële doorrekening blijkt dat inpassing binnen De Wiken wél haalbaar is. Door deze keuze wordt niet alleen tegemoetgekomen aan de zorgen van omwonenden, maar ontstaat ook een integrale gebiedsontwikkeling binnen bestaand gemeentelijk eigendom, met landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Samenwerking met Thús Wonen
Voor de realisatie van sociale huurwoningen binnen De Wiken wordt samenwerking gezocht met woningcorporatie Thús Wonen. In eerste instantie is een intentieovereenkomst opgesteld waarin afspraken worden gemaakt over het gewenste programma, het proces en de rolverdeling. Met deze samenwerking wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstelling om voldoende sociale huurwoningen beschikbaar te stellen voor lagere en middeninkomens.

Beoogd effect

Het vaststellen van de grondexploitatie De Wiken fase 1, De Westereen, waarmee de financiële kaders worden vastgesteld voor de uitvoering van de eerste fase van het woningbouwproject.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie geeft financiële helderheid en vormt de basis voor een verantwoorde uitvoering van het project.

Voor een zorgvuldige uitvoering van het project De Wiken is het noodzakelijk om de financiële kaders vast te stellen via een actuele grondexploitatie. De voorliggende GREX vormt de basis voor de financiële haalbaarheid, de dekking van kosten en de monitoring van opbrengsten per fase. Door deze nu vast te stellen, ontstaat er duidelijkheid over de investeringsruimte en financiële risico's, en kan het project verantwoord in uitvoering worden gebracht.

2.1 Het bekrachtigen van de geheimhouding is noodzakelijk om de financiële belangen van de gemeente te beschermen.

De grondexploitatie bevat vertrouwelijke financiële informatie, waaronder grondprijzen, ramingen, onderhanden posities en aannames over fasering en kostenopbouw. Openbaarmaking van deze gegevens kan het onderhandelingsproces met marktpartijen en grondeigenaren nadelig beïnvloeden en daarmee de financiële positie van de gemeente schaden.

Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1 van de Wet open overheid, is daarom geheimhouding opgelegd. Bekrachtiging van deze geheimhouding door het college is vereist om de vertrouwelijkheid te waarborgen tot het moment waarop openbaarmaking niet langer schadelijk is voor het gemeentelijk belang.

3.1 De verplaatsing van Lyts Wenjen naar De Wiken sluit aan bij participatie, capaciteit en strategische prioritering.

Tijdens de participatie rondom de locatie Keimpe Sikkemawei is vanuit omwonenden terughoudend gereageerd op het realiseren van woningbouw op die plek. Tegelijkertijd werd er een concreet alternatief aangedragen: de mogelijke inpassing van Lyts Wenjen binnen het projectgebied De Wiken. Deze suggestie is opgepakt als kans om maatschappelijke signalen en strategische keuzes te combineren.
De locatie De Wiken biedt namelijk voldoende gemeentelijke grond, ontwikkelruimte en planologische potentie. Door Lyts Wenjen in fase 2 te positioneren, wordt aangesloten op actuele signalen uit de samenleving én kan de woningbouwopgave meer gefocust en gebiedsgericht worden ingevuld.

5.1 Het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan borgt dat nieuwe bebouwing in De Wiken fase 1 bijdraagt aan een samenhangend, dorpspassend en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu.

Het beeldkwaliteitsplan voor De Wiken fase 1 zorgt voor heldere, richtinggevende kaders voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de nieuwe woonwijk. Daarmee wordt geborgd dat zowel particuliere als projectmatige bouwinitiatieven bijdragen aan een samenhangend, dorpspassend en hoogwaardig woonmilieu. Dit voorkomt ongewenste versnippering in beeld en materiaalgebruik en ondersteunt de gemeentelijke ambitie voor duurzame en toekomstbestendige woningbouw (Bijlage 3).

5.2 Het borgen van beeldkwaliteit in De Wiken vraagt om een pragmatische aanpak, waarbij de gewenste kwaliteit zowel op korte termijn privaatrechtelijk als op lange termijn publiekrechtelijk wordt verankerd.

Op basis van de huidige Welstandsnota Dantumadiel Herziening 2016 geldt dat het uitgangspunt is dat dorpen en woonwijken in de basis "welstandsvrij" zijn. Echter heeft de gemeenteraad met de bestemmingsplannen 'Feanwâlden - De Bosk fase II' en 'Rinsumageast - de Moark en Juckemawei' in 2024 een lijn ingezet waarbij opnieuw ambitie op het gebied van beeldkwaliteit word uitgesproken. Bij beide bestemmingsplannen is namelijk een beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarin kaders voor positionering en materialisering van woningen en bijgebouwen zijn vastgelegd. Ook voor de onderhavige ontwikkeling van De Wiken is het wenselijk om te komen tot een eenduidig en stedenbouwkundig kwalitatief hoogstand plan te komen. Dit is vervat in het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan (BKP).

Echter geldt op basis van vaste jurisprudentie dat een BKP niet bindend is tenzij er naar het BKP verwezen wordt in de regels van het bestemmingsplan/omgevingsplan (zie ECLI:NL:RVS:2015:1640 en ECLI:NL:RVS:2023:2019). Het vaststellen van een BKP onder de Omgevingswet betekent dat het de status krijgt van een beleidsregel (artikel 4.19 Omgevingswet) en niet de status van een welstandsregime (als bedoeld in artikelen 22.7, 22.29 en 22.35, bruidsschat omgevingsplan). Om dit BKP dus juridische status te geven moet de welstandsnota gewijzigd worden en daarmee het omgevingsplan.

Het wijzigen van het omgevingsplan is op dit moment echter niet wenselijk. De meerwaarde van het plan 'De Wiken' is namelijk dat het een onherroepelijk plan betreft waar woningbouw gepleegd kan worden zonder het doorlopen van een planologische procedure. In fase 2 en 3 van dit plan moet het omgevingsplan echter wel gewijzigd worden omdat hier nog geen bouwmogelijkheden zijn toegekend. Om in de tussentijd dit BKP toch

te kunnen afdwingen kan gekozen worden voor de privaatrechtelijke weg in plaats van de publiekrechtelijke weg. Door dit BKP in anterieure overeenkomsten/koopovereenkomsten van kopers en/of ontwikkelaars op te nemen zijn deze partijen privaatrechtelijke gebonden. Dit kan dan eventueel met een kettingbeding worden vastgelegd om dit toekomstbestendig te maken.

Wanneer het omgevingsplan gewijzigd wordt voor fase 2 en 3 (of een andere ontwikkeling) kunnen de welstandsnota en dit BKP worden opgenomen in de regels. De beeldkwaliteit wordt op termijn dus op de gebruikelijke, publiekrechtelijke wijze vastgelegd.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De ruimtelijke haalbaarheid van de Wiken fase 2 en 3 zijn nog niet in detail onderzocht.
Bij ruimtelijke plannen is het essentieel om rekening te houden met de omgeving, wat gebeurt door het onderzoeken van verschillende omgevingsaspecten. Deze aspecten worden beoordeeld bij het opstellen van een Besluit Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Als uit deze onderzoeken blijkt dat de locatie ruimtelijk niet haalbaar is, moet worden bekeken of er aanpassingen op de locatie mogelijk zijn.

1.2 Bij de uitvoering van het project kunnen onvoorziene financiële kosten ontstaan.
Het project kan te maken krijgen met onvoorziene kosten, bijvoorbeeld door noodzakelijke infrastructuurwerken, het aanpassen van de locatie aan specifieke eisen van woonwagenbewoners, of vertragingen door juridische procedures.

Financiën

Deze grondexploitatie kent een positief resultaat van circa €153.000 voor de gemeente op basis van de door Fiscaliade vastgestelde haalbaarheidsanalyse. Voor de Grondexploitatie worden eigen gronden ingebracht ter hoogte van circa €44.000. Er zijn geen voorbereidingskosten die ingebracht worden. Met het vaststellen van de grondexploitatie zijn de financiële middelen gereserveerd voor de uitvoering. De budgetten en grondverkopen van de grondexploitaties worden op dit moment niet direct in de begroting opgenomen, maar bij de jaarrekening verantwoord. Winstneming en mutatie onderhanden werk vindt dan plaats middels de V1.1 POC-methode. De herbestemming van het voorbereidingskrediet lyts wenjen vindt plaats conform een begrotingswijziging.

Vervolg en planning

Na de besluitvorming wordt eerst beoordeeld welke capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie beschikbaar is. Vervolgens wordt uitvoering gegeven aan fase 1 en 2 van de gebiedsontwikkeling en wordt het communicatieproces opgestart.

Voor De Wiken is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld met als doel te sturen op ruimtelijke kwaliteit. Omdat het omgevingsplan voor fase 1 reeds onherroepelijk is, kan het BKP op dit moment niet via publiekrechtelijke weg (zoals een wijziging van het omgevingsplan) bindend worden gemaakt. Om de beeldkwaliteit toch afdwingbaar te maken, wordt het BKP opgenomen in de anterieure en/of koopovereenkomsten met ontwikkelaars en kopers. Hiermee wordt het privaatrechtelijk geborgd.

Bij de toekomstige planologische procedure voor fase 2 en 3 wordt voorgesteld om het BKP alsnog op te nemen in het omgevingsplan, zodat het ook publiekrechtelijk verankerd wordt

Communicatie + Participatie

Omwonenden van de Keimpe Sikkemawei en belangstellenden in het project Lyts Wenjen worden per brief geïnformeerd over het voornemen om de projectlocatie en het bijbehorende budget te verleggen naar De Wiken fase 2. Daarnaast ontvangen omwonenden van De Wiken een brief over de ontwikkeling van fase 1, de plannen voor fase 2 en 3, en de verplaatsing van de ijsbaan en duivenclubs.

Ter ondersteuning wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden van De Wiken. De communicatie richt zich op tijdige informatievoorziening, het betrekken van belanghebbenden, participatie en het stimuleren van draagvlak voor de gebiedsontwikkeling.

Bijlagen

1. Grondexploitatie De Westereen - De Wiken (vertrouwelijk)
2. Notitie - Grondexploitatie De Westereen - De Wiken fase 1 (vertrouwelijk)
3. Beeldkwaliteitsplan 'De Wiken fase 1'
4. Plan van Aanpak – De Wiken

Damwâld, 9 december 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, R.G. Dijksterhuis de burgemeester, A. Haga

Raadsbesluit

2025 / 2024-237858

De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 december 2025;

Besluit:

1. De bijgaande en als zodanig gewaarmerkte grondexploitatie ‘Westereen De Wiken fase 1’ vast te stellen en de opgenomen budgetten voor de realisatie voor de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar te stellen en de eigen gronden in te brengen(Bijlage 1 en 2);
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, eerste en tweede lid, van de Wet open overheid, de opgelegde verplichting tot geheimhouding op de grondexploitatie ‘Westereen De Wiken’ te bekrachtigen (Bijlage 1 en 2);
3. De projectscope van Lyts Wenjen Dantumadiel aan de Keimpe Sikkemawei te De Westereen te verleggen naar projectlocatie De Wiken fase 2, waarmee het project Lyts Wenjen wordt geïntegreerd in het project De Wiken;
4. Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet van €30.000 voor de haalbaarheid van Lyts Wenjen aan de Keimpe Sikkemawei te De Westereen, te herbestemmen voor het onderzoek naar de haalbaarheid van Lyts Wenjen in de Wiken fase 2;
5. Het Beeldkwaliteitsplan ‘De Wiken fase 1’ vast te stellen en deze te zijner tijd op te nemen als hoofdstuk in het welstandskader in het omgevingsplan (Bijlage 3);
6. De financiële gevolgen middels een begrotingswijziging te verwerken.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dantumadiel in zijn openbare vergadering
d.d. 9 december 2025

De raad voornoemd,
de griffier,

Signed By: Jonker, Margreet
2025-12-11T11:05:56+01:00
ID: af499f52-d783-42d5-9b5e-37168b6355ae
Auth: Scribble

M. Jonker

de voorzitter,

Signed By: Haga, Anja
2025-12-11T12:06:06+01:00
ID: af499f52-d783-42d5-9b5e-37168b6355ae
Auth: Scribble

A. Haga