

Riedsútstel

It Beslút	: 11 september 2025
Agindapunt	: 4
Status	: Besluitvormend
Program	: Program 8 - Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Eardere behandeling	: -
Portefúljehâlder	: Mevr. B. van Zandbergen
Amtner	: Mevr. J. Kooistra
Taheakke	: 1. Grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebiet - GEHEIM 2. Ontwerp Maskelyngebiet
Saak- en stiknûmer	: 202504017243/25ZG280684

Underwerp

Vaststellen grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebiet

Wy stelle jo foar te besluten om:

De als geheim gewaarmerkte bijlage 1 "Grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebiet" met een negatief resultaat van ca. € 129.000 vast te stellen en te openen.

Koarte gearfetting

Het college stelt de raad voor de grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebiet vast te stellen met een negatief resultaat van ca. € 129.000.

Via een participatietraject in 2023-2024 is er in samenwerking met een ontwerpteam een ontwerp tot stand gekomen met 7 woningen in parkachtige omgeving voor het multifunctioneel centrum It Maskelyn. Het plangebied voor de grondexploitatie bestaat uit de woningen, parkeerplaatsen en het omliggende park voor het multifunctioneel centrum. Deze gebiedsontwikkeling is de afronding van het Maskelyngebiet. Door de sloop van de school komt het It Maskelyn al beter uit. Door het ontwerp dat nu gemaakt is komt de uitstraling van het multifunctioneel centrum nog beter tot zijn recht. Daarnaast wordt de parkeersituatie verbeterd.

Echter deze gebiedsontwikkeling brengt zodanig veel kosten met zich mee dat het leidt tot een negatieve grondexploitatie. Dit komt door de sloop van het voormalig Tjalling Koopmans College en de aanleg van het park. Dit is een uitzonderlijke situatie. Het park is niet alleen voor de woningen, maar het is een kwalitatieve toevoeging aan de algehele leef- en verblijfsklimaat in het hele dorp. Hiermee is deze gebiedsontwikkeling de afronding van het verbeteren van het centrum in Hurdegaryp.

Om de financiële en economische belangen van de gemeente genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b Wet Open Overheid te waarborgen heeft het college op grond van artikel 87 Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding op de "Grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebiet" opgelegd. Indien informatie waarop een verplichting tot geheimhouding rust aan de raad is verstrekt, duurt die verplichting voort totdat de raad haar opheft.

Foech ried/kolleezje

De raad is conform de Nota Grondbeleid bevoegd om een grondexploitatie te openen en gelden beschikbaar te stellen.

Ynliding

Op de locatie van het voormalig Tjalling Koopmans College is ruimte gekomen voor een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Via een participatietraject in 2023-2024 is er in samenwerking met een ontwerpteam een ontwerp tot stand gekomen met 7 woningen in parkachtige omgeving voor het multifunctioneel centrum It Maskelyn (bijlage 2). Het ontwerpteam is een samenwerking tussen de gemeente en bewoners die aan het terrein wonen, mensen die geïnteresseerd zijn in een woning en andere geïnteresseerden. Het uiteindelijke ontwerp met 7 woningen in een parkachtige setting is met veel enthousiasme door de lokale mienskip ontvangen en hiervoor willen we de grondexploitatie laten vaststellen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het plangebied voor de grondexploitatie bestaat uit de woningen, parkeerplaatsen en het omliggende park voor het multifunctioneel centrum It Maskelyn.

Deze gebiedsontwikkeling is de afronding van het Maskelyngebied. Door de sloop van de school komt het multifunctioneel centrum It Maskelyn al beter uit. Door het ontwerp dat nu gemaakt is komt de uitstraling van het multifunctioneel centrum nog beter tot zijn recht. Daarnaast wordt de parkeersituatie verbeterd.

Echter deze gebiedsontwikkeling brengt zodanig veel kosten met zich mee dat het leidt tot een negatieve grondexploitatie. Dit komt door de sloop van het voormalig Tjalling Koopmans College en de aanleg van het park. Dit is een uitzonderlijke situatie. Het park is niet alleen voor de woningen, maar het is een kwalitatieve toevoeging aan de algehele leef- en verblijfsklimaat in het hele dorp. Hiermee is deze gebiedsontwikkeling de afronding van het verbeteren van het centrum in Hurdegaryp.

Histoarje

De raad heeft in 2024 besloten om de voorbereidingskredieten te verhogen via de begrotingswijziging van december 2024. Het voorbereidingskrediet is gebruikt voor de planontwikkeling tot zover en de sloop van het Tjalling Koopmans College.

Te berikken effekt

We willen rondom het multifunctioneel centrum It Maskelyn een integrale gebiedsontwikkeling realiseren met 7 woningen en de aanleg van een park. Hierdoor komt de uitstraling van It Maskelyn ook beter tot zijn recht nu het niet meer verschuilt gaat achter een schoolgebouw.

Met het openen van de grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebied worden de budgetten geactiveerd. Hierdoor kunnen investeringen worden betaald, en deze worden later gedeeltelijk gedekt vanuit de opbrengsten die uit de grondverkoop voortvloeien. Door het in één keer uitvoeren van de werkzaamheden van de woningbouw én het park, zorgen we voor een kostenbesparing van € 30.000. De opbrengsten uit de woningontwikkeling zijn echter niet voldoende om ook de aanleg van het omliggende park te bekostigen. Met oog daarop wordt de raad voorgesteld om bij hoge uitzondering een negatieve grondexploitatie vast te stellen.

Arguminten

1.1 Deze gebiedsontwikkeling is een toevoeging voor het hele dorp

Het park behoort niet alleen toe aan de toekomstige bewoners van de 7 woningen, maar is een algehele kwaliteitsimpuls ten behoeve van de verdere versterking van een bestendig woon-, werk- en leefklimaat binnen het dorp. Daarom wordt deze

parkontwikkeling tegelijk met het te realiseren woningbouwprogramma gefinancierd. Bovendien krijgt het Multifunctioneel centrum It Maskelyn met dit park vanuit een ruimtelijke en stedenbouwkundige opzet de juiste uitstraling en uitnodigende verblijfsomgeving; eerst stond het achter het oude schoolgebouw. Deze unieke situatie waarbij het maatschappelijk belang om betaalbare woningen én een park te realiseren in het midden van het dorp is de reden om een negatieve grondexploitatie te openen.

1.2 Het voorstel past in het ingezet beleid

De herontwikkeling en transformatie van het terrein van voormalig Tjalling Koopmans College naar woningbouw en een park zijn een logisch vervolg op de vastgestelde Woonvisie en het woningbouwprogramma en geven uitvoering van dit beleid. Daarnaast heeft de raad volgens het Nota Grondbeleid de bevoegdheid om een grondexploitatie vast te stellen.

1.3 De budgetten voor de investeringen worden geactiveerd

Voordat er woningbouw gerealiseerd kan worden, moet de gemeente een aantal investeringen doen zoals het bouwrijp maken van de gronden. Bij het openen van de grondexploitatie worden de budgetten voor deze investeringen beschikbaar gesteld. Via de MPG worden het college en de raad jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van het project en de stand van zaken van de budgetten.

1.4 Het kostenverhaal is verzekerd

De Omgevingswet verplicht dat bij bouwplanontwikkeling zoals bijvoorbeeld woningbouw het kostenverhaal anderszins verzekerd moet zijn. Dit kan via een exploitatiebijdrage of de verkoop van (bouwrijpe) gronden. Bij het vaststellen en openen van een grondexploitatie is het kostenverhaal door grondverkoop al dan niet in combinatie met eventuele gemeentelijke bijdragen in de openbare ruimte verzekerd.

Alternativen

1. Geen grondexploitatie vaststellen

Ontwikkeling van het hele gebied rondom It Maskelyn (woningen + park) resulteert in een negatieve grex van -€129.000. Het is niet realistisch om te verwachten dat een dergelijk gering aantal woningen de kosten kunnen dragen van het hele gebied. Als er geen grondexploitatie wordt vastgesteld om naast de woningen ook het park te realiseren, dan heeft dat tot gevolg dat het terrein rondom It Maskelyn braak blijft liggen. Dit is geen wenselijke situatie.

2. Het park later aanleggen en buiten de grondexploitatie houden

Een ander alternatief is om het park later aan te leggen. Dat is echter € 30.000 duurder dan het park en de woningbouw in één keer bouw- en woonrijp te maken. Dit komt doordat de benodigde rioolaansluitingen voor de woningen alsnog in het bestaande parkeerterrein moeten worden verwerkt, wat extra werk en herbestrating vereist.

Om het park later aan te leggen moet de raad dit hogere bedrag later alsnog beschikbaar stellen. Dan kan er nu wel een positieve grondexploitatie aan de raad worden voorgesteld. Dit heeft echter niet de voorkeur omdat het financieel en fiscaal de voorkeur heeft om een negatieve grondexploitatie vast te laten stellen.

3. Een ander plan ontwikkelen

Men zou kunnen stellen dat het mogelijk is een alternatief plan te ontwerpen. Echter is dit moeilijk realiseerbaar door alle beperkende omgevingsfactoren (onder andere geluid en parkeren). Het ruimte in het huidige plan wordt al optimaal benut en een ander plan zal minder meerwaarde bieden aan de inpassing van It Maskelyn en deze centrumlocatie. Bovendien is het huidige plan tot stand gekomen middels een uitvoerig participatietraject. Een ander plan zal, naast verlies in vertrouwen, niet veel draagvlak hebben.

Kanttekenings/risiko's

1.1 Andere gebiedsontwikkelingen kunnen ook een bijdrage nodig hebben

Het college en raad maakt voor elke ontwikkeling een specifiek besluit tot het openen van een grondexploitatie. Hierbij moeten de maatschappelijke belangen goed worden afgewogen. Op dit moment zijn er geen vergelijkbare situaties in beeld en wordt er niet verwacht dat er een exact gelijke situatie in de toekomst zal optreden gezien het gelopen participatietraject en presentatie aan het dorp en de ontwikkelingsmogelijkheden in dit gebied. Het risico is dus nihil.

1.2 De grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebied wordt met een groter verlies afgesloten

De daadwerkelijke investeringen kunnen hoger uitvallen dan oorspronkelijk was geraamd door onvoorziene tegenvallers of omstandigheden. Verder is een risico dat de geraamde opbrengsten lager uitvallen dan oorspronkelijk was geraamd. Hierdoor is een kleine kans dat het project met een verlies wordt afgesloten. Dit risico is zo klein mogelijk gemaakt door de ramingen zo gedetailleerd mogelijk te maken met behulp van een specialistisch bureau.

1.3 De ruimtelijke procedure is nog niet doorlopen

Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken dient de ruimtelijke procedure in de vorm van een BOPA nog te worden doorlopen. Voor het opstellen van de benodigde Bopa moeten er nog onderzoeken (o.a. geluidsonderzoeken) gedaan worden. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen leiden tot het feit dat het beoogde woningbouwprogramma in haar huidige opzet en uitvoering niet gerealiseerd kan worden. Echter we willen de grondexploitatie nu al door de raad laten vaststellen omdat er in het voortraject al veel kosten gemaakt zijn voor onder andere de sloop en de planontwikkeling.

Daarnaast kan er ook altijd nog bezwaar gemaakt worden. Dit risico wordt niet groot geacht omdat het huidige ontwerp op basis van een uitvoerig participatietraject met de omgeving tot stand is gekomen.

Finânsjes

Uitgangspunt van de Nota Grondbeleid is om financieel haalbare grondexploitaties te openen. Lukt dat niet, dan moet er op voorhand duidelijk worden gemaakt waarmee het tekort zal worden gedekt.

Gezien het gelopen participatietraject in Hurdegaryp is duidelijk dat de uitkomst qua opbrengsten niet optimaal zijn uitgekomen. Hierdoor wordt er feitelijk te veel groen ingepast en te weinig gebouwd. Daarnaast zijn inbreidingslocaties in dorpen vaak te klein om winstgevend te ontwikkelen. Op basis van andere argumenten (leefbaarheid dorp,

voorkomen rotte kies, extra woningen) kan een verzoek voor een bijdrage acceptabel zijn.

Het is voor komende inbreidingslocaties met participatietraject wel noodzakelijk dat er meer zakelijk wordt geopereerd zodat niet weer dezelfde uitkomsten worden gepresenteerd.

Daarnaast is de realisatie van woningen in een parkachtige omgeving ontworpen als één plan. Splitsing van de woningbouwontwikkeling en het park is theoretisch en biedt als nadeel meer aanlegkosten en minder fiscale compensatie van het verlies door de groenaanleg buiten de grondexploitatie te houden. Daarom het geheel in één keer realiseren binnen de grondexploitatie.

Het plan biedt zelf geen compensatie om het tekort te dekken. Dan resteert alleen de mogelijkheid om dit te onttrekken uit de Algemene Reserve. Gezien de gewekte verwachtingen bij het dorp is dat hier acceptabel. Daarnaast is het fiscaal gezien het voordeligst om een negatieve grondexploitatie te openen zodat het verlies verrekend kan worden met eventuele winsten van andere grondexploitaties.

Na het vaststellen van de grondexploitatie wordt de raad jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken van de grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebied via de Meerjarenprognose Grondexploitaties. Na realisatie van het ontwerp zullen structurele kosten volgen voor het onderhoud van het openbaar gebied.

Ynwenners- en oerheidspartisipaasje

Het integrale ontwerp voor het park en de woningen zoals het er nu ligt is tot stand gekomen via een uitgebreid participatietraject met inwoners van Hurdegaryp. Dit is een intensief traject geweest waarbij het gehele dorp betrokken geweest is. Het ontwerp voor de woningen zelf is ontwikkeld in samenwerking tussen de gemeente en het ontwerpteam, bestaande uit bewoners die aan het terrein wonen, mensen die geïnteresseerd zijn in een woning en andere geïnteresseerden. Het ontwerp van het Maskelyngebied is al gepresenteerd op de algemene ledenvergadering van dorpsbelang Hurdegaryp.

Kommunikaasje

Niet van toepassing

Yntegraliteit

De afdeling financiën, ruimtelijke ordening, beheer en grondzaken zijn betrokken geweest bij het ontwikkelen van het plan en de daarbij behorende grondexploitatie.

Previnsje

Niet van toepassing

Gearwurking

Niet van toepassing

Ferfolchtrajekt

Zodra de grondexploitatie is vastgesteld kan er een vervolg gegeven worden aan de ruimtelijke procedure met de bijbehorende onderzoeken.

Ried : 11 september 2025
Punt : 4
Side : 6

Evaluasje

Niet van toepassing

Burgum, 1 juli 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

secretaris,

burgemeester,

dhr. drs. J. Krul

mevr. C. Schokker-Strampel



Riedsbeslút

De raad van de gemeente Tytsjerksteradiel;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 1 juli 2025,
punt nummer: 4;

Beslút:

De als geheim gewaarmerkte bijlage 1 "Grondexploitatie Hurdegaryp Maskelyngebiet"
met een negatief resultaat van ca. € 129.000 vast te stellen en te openen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente
Tytsjerksteradiel van 11 september 2025.

De griffier,

De voorzitter,

Mevr. mr. A. Dam

Mevr. C. Schokker-Strampel