AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	3 november 2026	**Zaaknummer**	2025-292319
Datum agendering	26 november 2026		
Afdeling	Omgeving		
Onderwerp	Aankoop pand Ljouwertertrekwei 30		
Portefeuillehouder	A. Weiland		

Samenvatting Het aankopen van onroerend goed ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing van woningbouwontwikkelingen op de transformatielocatie tussen de Ljouwertertrekwei en het Van Harinxmakanaal.

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het onroerend goed aan de Ljouwertertrekwei 30, 9035 ED te Dronryp van HRYT Holding B.V. aan te kopen;
2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.300.000;
3. Het krediet voor de aankoop ten laste te brengen van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds;
4. De structurele lasten van € 1.600 die hieruit voortvloeien te dekken voor € 1.200 uit de opbrengsten en voor € 400 uit bestaand budget voor Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds;
5. Voor de sloop en herinrichting van het onroerend goed een krediet beschikbaar te stellen van € 700.000;
6. Het krediet ten behoeve van sloop en herinrichting ten laste te brengen van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds.

Aanleiding
De wens om het onroerend goed aan te kopen aan de Ljouwertertrekwei 30 te Dronryp ziet op de herontwikkeling van het bedrijventerrein te Dronryp. De gemeenteraad heeft op 19 december 2024 het gebied tussen de Ljouwertertrekwei en het Van Harinxmakanaal aangewezen als transformatielocatie naar wonen.

Het onroerend goed aan de Ljouwertertrekwei 30 te Dronryp ligt in het hart van de transformatielocatie. Het is belangrijk dat deze strategische positie 'meegaat' in de herontwikkeling van het gebied naar wonen. De eigenaar is na diverse gesprekken bereid gevonden om onder voorwaarden zijn bedrijfsactiviteit te verplaatsen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Daarop ziet onderhavig advies.

Het doel van deze strategische aankoop is de infrastructuur qua ontsluiting van de transformatielocatie te realiseren. Ook aspecten als groen en water kunnen worden gerealiseerd op deze grond. Tevens biedt deze aankoop ook kansen, indien nodig, voor uitbreiding van de katholieke basisschool op termijn. Het onroerend goed wordt nadrukkelijk niet aangekocht ten behoeve van woningbouw. Voor de sloop en realisatie van de infrastructuur wordt eveneens budget gevraagd in dit advies.

Dit advies is annex aan het advies Transformatielocatie bedrijventerrein Dronryp. Voor meer informatie en achtergronden wordt daarna verwezen.

Beoogd (meetbaar) effect
Het aankopen van grond op een belangrijke locatie in de transformatielocatie, zijnde het gebied tussen de Ljouwertertrekwei en het Van Harinxmakanaal en deze herinrichten ten behoeve van de woningbouwontwikkelingen in het gebied.

Motivering

Argumenten
1.1 Door deze strategische grondaankoop kunnen we zelf bepalen hoe de beschikbare openbare ruimte te benutten t.b.v. de omliggende woningbouwplannen.
Het college geeft de raad de gelegenheid om wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het onroerend goed aan de Ljouwertertrekwei 30 te Dronryp aan te kopen (conform artikel 7 van de Financiële verordening).

Het betreft de aankoop van het onroerend goed gelegen aan de Ljouwertertrekwei 30, 9035 ED te Dronryp, waar het bedrijf Sijtsma Noord B.V. is gevestigd. Zie bijlage 2 en een afbeelding op de volgende pagina.



Door aankoop worden wij eigenaar. De huidige eigenaar wenst het bedrijf voort te zetten op een andere locatie. Gedurende het proces om een locatie elders te zoeken mag het bedrijf gebruik maken van het pand voor maximaal drie jaar. Hiervoor wordt een separate overeenkomst gesloten. Naar verwachting zullen na deze drie jaren de werkzaamheden aanvangen. Denk aan de sloop van de opstallen, sanering van de bodem en herinrichting van het perceel. Onderstaand een afbeelding van de impressie die getoond is aan omwonenden en andere geïnteresseerden.



1.2 Aankoop biedt kansen voor een optimale ontsluiting en inrichting van deze transformatielocatie naar wonen.

Wij hebben geen eigen gronden in dit gebied. Op verzoek van derden is het gebied in beeld gekomen om het te transformeren van bedrijven naar wonen. Na deze signalen hebben wij onderzocht welke wensen, kansen en mogelijkheden er liggen. Door omwonenden en bedrijven binnen het gebied is positief gereageerd op de woningbouwontwikkeling, maar was er volgens hen onvoldoende oog voor de benodigde infrastructurele voorzieningen en de leefbaarheid van de wijk. Zonder aankoop van het onroerend goed kunnen de woningbouwontwikkelingen in beginsel doorgang vinden maar zijn er zorgen bij de omwonenden over voornoemde punten. Met deze aankoop ziet het college een kans om tot een meer aantrekkelijke inrichting van deze transformatielocatie te komen door het onroerend

goed in het hart van het gebied te betrekken bij de herinrichting van het gebied. Hierdoor ontstaat een extra mogelijkheid voor een goede inpassing van de diverse openbare functies en het verbeteren van de leefbaarheid van de wijk.

Gezien het beleid dat de raad nastreeft op het gebied van strategische aankopen valt deze aankoop hier ten volle onder. Zoals in het advies hiermee annex beschreven betreft het een totale woningbouwontwikkeling van circa 130 woningen, dat een passende ontsluiting en inrichting verdiend.

2.1 Onder de gebruikelijke voorbehouden hebben wij overeenstemming bereikt met de verkoper over dit bedrag.
Als bijlage 1 treft u het taxatierapport aan die is opgesteld door ons. Daaruit blijkt wat de getaxeerde waarde is van het onroerend goed. Als bijlage 2 treft u de door verkoper reeds getekende koopovereenkomst aan. Daarin wordt een koopsom genoemd van € 1.275.000. Dit bedrag dient vermeerderd te worden met de kosten koper (incl. taxatiekosten en vooronderzoek bodem), hiervoor is een bedrag gereserveerd van € 25.000. De koopsom is hoger dan de getaxeerde waarde doch is juridisch nog toegestaan. De verkoper heeft uitgelegd dat het nog zeer lastig is om voor de koopsom een pand elders te bouwen gelet op de stichtingskosten, verhuizing etc. wat wij – gelet op de huidige markt – kunnen onderschrijven.

2.2/ 3.1 De aankoop is niet voorzien en begroot.
Omdat het de bedoeling is om het pand te slopen mag het onroerend goed niet voor de verkrijgingsprijs op de balans worden gewaardeerd. Met andere woorden: de investering moet ineens gedekt worden wat als voordeel heeft dat er geen kapitaallasten ontstaan.

3.2/6.2 Het fonds Stads en Dorpsvernieuwing is voor dit doel opgericht.
Het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds is speciaal in het leven geroepen om te kunnen bijdragen aan woningbouwprojecten. De bijdragen hebben betrekking op het “groen en grijs”, zoals aanleg van wegen, riolering, verlichting, kabels en leidingen als ook het aanplanten van bomen, heggen, aanbrengen van waterpartijen en dergelijke. Verder kan het fonds worden ingezet om bij te dragen in de sloop- of saneringskosten en in uitzonderlijke gevallen kan het fonds ook worden ingezet voor de aankoop van onroerend goed ten behoeve van een woningbouwontwikkeling.

4.1 De structurele lasten dienen structureel gedekt te worden.
Door de aankoop ontstaan er jaarlijkse eigenaarslasten voor OZB, waterschapheffing en verzekeringen. Deze worden voor het jaar 2027 op € 1.600 geraamd. We ontvangen een bijdrage voor het in gebruik geven van het pand van € 1.200 (indien van toepassing excl. BTW) op jaarbasis. In het budget voor Stads- en dorpsvernieuwing zit een structureel algemeen budget van € 4.250. Deze kan als dekking dienen voor de netto lasten ter grootte van € 400. Daarmee zijn de structurele lasten gedekt.

5.1/ 6.1 Dit bedrag is benodigd voor een passende herinrichting van het onroerend goed.
We kopen het onroerend goed uitdrukkelijk niet aan om het pand te behouden. Dit pand zal gesloopt worden, de bodem zal indien vereist gesaneerd worden en het onroerend goed zal ingericht gaan worden met infrastructuur, groen, water en wat er alsdan meer nodig is voor een passende herinrichting van deze transformatielocatie. De kosten hiervan zijn geraamd op € 700.000.

Kanttekeningen/risico's

1.1 Er zijn wellicht financiële risico's.

De wens om strategische grond aan te kopen op een belangrijke locatie in het hart van de transformatielocatie brengt altijd financiële onzekerheden met zich mee. Denk bijvoorbeeld aan de omstandigheid dat de planologische procedures om het gebied te verkleuren naar wonen nog opgestart moeten worden. Daarnaast kan er een risico ontstaan bij een onrendabele herinrichting van het onroerend goed. Deze risico's zijn moeilijk in te schatten en kijkend naar de hiervoor genoemde argumenten willen we het onroerend goed niettemin aankopen.

Alternatieven

1. Het alternatief is het gevraagde krediet niet beschikbaar te stellen en daarmee het onroerend goed niet aankopen.

Dit betekent een gewijzigd ontwerp voor de transformatielocatie. In het gewijzigd ontwerp zal het hoofddoel een goede ontsluiting voor de beoogde woningbouwontwikkeling niet worden gehaald. Het gebied kan alsnog worden ontsloten, echter niet op een verkeerskundig gewenste manier die past bij een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Ook de andere aspecten als groen en water zullen op een andere wijze moeten worden ingevuld. We zijn ermee bekend dat de verkoper zijn terrein alsdan aan een andere ondernemer/bedrijf zal aanbieden, zodat het onroerend goed niet 'mee verkleurd' kan worden. Een volgende kans op aankoop van deze strategische grond doet zich dan niet (snel) meer voor. Alles overziend past dit alternatief niet direct bij de ambities van Waadhoeke.

2. Een ander alternatief is wensen en bedenkingen uiten en/of een lager krediet beschikbaar stellen wat tot gevolg heeft dat het onroerend goed voor een ander bedrag en/of onder andere voorwaarden zou moeten worden aangekocht.

Gelet op het taxatierapport zijn we met de verkoper op een hoger bedrag uitgekomen. Een lager bedrag accepteert de verkoper niet. De verkoper zal het dan verkopen aan de andere gegadigde. De voorwaarden in de koopovereenkomst zijn gebruikelijk en daarvan afwijken heeft weinig functie.

Vervolg

Na het besluit van de raad wordt de koopovereenkomst door de burgemeester getekend en wordt aan de notaris opdracht gegeven tot het opmaken en passeren van de akte van levering.
Na het besluit van de raad zal ook de andere overeenkomst m.b.t. gebruik van het pand getekend worden.
Het besluit van de raad wordt gecommuniceerd met de verkoper.

Participatie

Er is in de afgelopen periode overleg gevoerd met de eigenaar van het onroerend goed en zijn adviseur. Daarbij is er extern advies ingehuurd van een taxateur en de huisadvocaat. Participatie met inwoners en andere externen is niet aan de orde geweest en zou niet passend zijn geweest, daar wij vertrouwelijk hebben onderhandeld met de eigenaar/ verkoper.

Financiën

De vrij besteedbare ruimte in het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds bedraagt ruim € 3,7 miljoen. Dat is voldoende om de gevraagde € 2 miljoen (beslispunt 2 €1.300.000 en beslispunt 4 € 700.000) te dekken. (Dit voorstel is geschreven voor de raadsbehandeling van de begroting 2027. In de begroting 2027 staat een toevoeging aan het Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds van € 1.800.000 waarmee rekening is gehouden.)

In de memo aan de raad van 6 oktober 2026 met als onderwerp Subsidie aanvraag Woningbouwimpuls (Wbi) staat – kort gezegd – dat er een subsidieaanvraag is ingediend bij het Rijk ten behoeve van de transformatie bedrijventerrein Dronryp van € 825.000. Dit betekent dat als we deze subsidie ontvangen een deel van te maken kosten voor deze aankoop, sloop en herinrichting gedragen wordt door het Rijk.

Bijlagen
Bijlage 1: taxatierapport
Bijlage 2: koopovereenkomst (zonder bijlagen)

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2025-292319

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 3 november 2026;

B E S L U I T

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om het onroerend goed aan de Ljouwertertrekwei 30, 9035 ED te Dronryp van HRYT Holding B.V. aan te kopen;

2. Hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 1.300.000;

3. Het krediet voor de aankoop ten laste te brengen van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds;

4. De structurele lasten van € 1.600 die hieruit voortvloeien te dekken voor € 1.200 uit de opbrengsten en voor € 400 uit bestaand budget voor Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds;

5. Voor de sloop en herinrichting van het onroerend goed een krediet beschikbaar te stellen van € 700.000;

6. Het krediet ten behoeve van sloop en herinrichting ten laste te brengen van de reserve Stads- en Dorpsvernieuwingsfonds.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 26 november 2026,

{{Sig }} , voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.