

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering

6 november 2025

Datum

12 september 2025

Zaaknummer

018479573

Portefeuillehouder

P.N. Middelkoop

Onderwerp

Vaststellen grondexploitatie De Noord 11

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. De grondexploitatie voor De Noord 11 vast te stellen;
2. Een voorziening te vormen van € 215.580 ten laste van de algemene reserve.

Inleiding

De Oude Brandweerkazerne op de Noord op Urk is al enige tijd aan vervanging toe. In november 2024 is de brandweerkazerne verhuist naar hun nieuwe locatie in Lemsterhoek. Voor de gemeente Urk is het belangrijk dat er voor de locatie een nieuwe relevante functie wordt toebedeeld. In februari 2023 heeft het college een besluit genomen om de ruimtelijke kaders van deze locaties op te stellen. Waarbij de voorkeur is geweest voor de realisatie van woningen met 'zorg'.

Via het sociaal domein heeft de Christelijke GGZ-stichting 'Eleos' aangegeven dat zij een wachtlijst hebben van (jong) volwassenen die nog thuis wonen en een woonvorm met zorg nodig hebben. Eleos wil graag een vestiging op Urk. Op deze vestiging willen zijn beschermd wonen realiseren. Stichting Eleos heeft vervolgens de samenwerking gezocht met Christelijke Woonstichting Patrimonium (Hierna: Patrimonium). Met dit initiatief wordt rekening gehouden met de beleidsdoeleinden van de gemeente.

Het plan

Op de huidige locatie van de Brandweerkazerne zullen naar verwachting maximaal 24 zorgappartementen worden gerealiseerd in een groene omgeving. Zowel de omgeving als de uitstraling van het gebouw zullen aansluiten bij het beschermd dorpsgezicht zoals deze geldt voor de locatie. Dit houdt concreet in dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische situatie en dat tegelijkertijd de fysieke leefomgeving van de locatie wordt verbeterd. Voor dit plan is een grondexploitatie opgesteld.

Beoogd resultaat / effect

Het vaststellen van de grondexploitatie De Noord 11. Dit zodat het project De Noord 11 beschikt over financiële kaders.

Argumenten

Op 12 december 2024 heeft uw raad het voorbereidingsbudget voor de oude brandweerkazerne vastgesteld. Met dit besluit is een budget van € 200.000 beschikbaar gesteld om de ruimtelijke plannen uit te werken en de brandweerkazerne te slopen.

Na vaststelling van het voorbereidingsbudget zijn de opstellen gesloopt. Ook zijn in het afgelopen jaar de kaders voor de ontwikkeling van het perceel vastgesteld. Dit alles heeft ertoe geleid dat nu een actieve grondexploitatie voor dit perceel kan worden voorgelegd.

Met de vaststelling van de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten van de Gebiedsontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Met het vaststellen kan ook gestuurd worden op de financiële kaders zoals deze zijn opgenomen in bijgevoegde grondexploitatie.

Op 30 januari heeft uw raad een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor het plan. De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals deze bijgevoegd zijn bij dit beeldkwaliteitsplan zijn de uitgangspunten voor de financiële uitwerking in de grondexploitatie. In dit voorstel is ook opgenomen dat de doelstelling was om aan het einde van het jaar 2025 een grondexploitatie vast te stellen.

De doelstelling is om aan het einde van het jaar 2025 en de BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) definitief voor te leggen aan de gemeenteraad. Dit zodat aan het einde van het jaar 2025 een functiewijziging van de gronden plaats kan vinden.

Kanttekeningen

Renovatie palenscherm is niet meegenomen in dit project

Binnen het projectgebied bevindt zich nog het laatste deel van het palenscherm dat gerenoveerd moet worden. Bureau Noord heeft hiervoor een SSK-raming opgesteld, waarin de totale kosten zijn begroot op € 430.000.

Voor deze werkzaamheden is op dit moment geen budget gereserveerd in de bestaande begroting of de kadernota. Omdat het hier gaat om vervanging en renovatie, vallen de kosten buiten de gemeentelijke grondexploitatie en kunnen dus niet via die weg worden gedekt.

Om uitvoering mogelijk te maken, is het noodzakelijk om een separaat voorstel op te stellen voor financiële dekking, of om dit bedrag mee te nemen in een volgend P&C-document (zoals de begroting, of tussenrapportage).

Een grondexploitatie is een begroting.

Bij het huidige resultaat van de grondexploitaties moet worden opgemerkt dat dit is gebaseerd op de tot nu toe bekende uitgangspunten. Een grondexploitatie blijft immers een begroting. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie kunnen zich altijd kansen en risico's voordoen die leiden tot een ander financieel resultaat.

Juridisch kader

De grondexploitatie opgesteld conform de regels van de commissie Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeentes.

Evaluatie

Het project zal worden uitgevoerd binnen de financiële kaders van de grondexploitatie. Deze grondexploitatie zal jaarlijks worden herzien. Dit totdat de grondexploitatie eind 2028 kan worden afgesloten. Dit zoals beschreven in de Bestuurlijke toelichting van deze grondexploitatie.

Kosten, baten, dekking

De grondexploitatie sluit met een negatief resultaat van € 233.351 op Eindwaarde (het jaar 2028). Op Contante waarde (01-01-2025) sluit de grondexploitatie met een verlies van € 215.580.

De kosten en opbrengsten zijn als volgt geraamd:

Totaal	
Totaal investeringen	€ 512.611
Totaal opbrengsten	€ 300.249
Opbrengstenstijging	€ 9.052
Kostenstijging	€ 25.340
Rentekosten	€ 4.701
Eindwaarde/NCW	
Eindwaarde (per 31-12-2028)	€- 233.351
Netto contante waarde	€- 215.580
Nominale waarde	€ -212.362

De financiële uitwerking van de grondexploitatie is op detailniveau uitgewerkt in de bestuurlijke toelichting.

Dekking negatief resultaat

Voor de gemeente Urk is het slagen van dit initiatief, gezien de beleidsdoelen in het sociale domein, zeer wenselijk. Het is van belang dat er passende huisvesting beschikbaar is op Urk, zodat de doelgroep niet gedwongen wordt te verhuizen naar buiten Urk vanwege een tekort aan woonzorgvoorzieningen. Ook eerdere ontwikkelingen, zoals de decentralisatie van beschermd wonen, onderstrepen de noodzaak van een project als dit.

Het voorstel is dan ook om een voorziening van € 215.580 te vormen vanuit de algemene reserve om het verlies van de grondexploitatie te dekken.

Bijlage

- Samenvatting Grondexploitatie De Noord 11
- Bestuurlijke samenvatting grondexploitatie De Noord 11

Raadsbesluit

Zaaknummer

018479573

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk d.d. 12 september 2025

gezien het advies van de commissie Wonen, Werken & Veiligheid d.d. 15 oktober 2025

besluit:

1. De grondexploitatie voor De Noord 11 vast te stellen;
2. Een voorziening te vormen van € 215.580 ten laste van de algemene reserve.

Urk, 6 november 2025,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier,

de voorzitter,