

Raadsvoorstel

Voorstel aan de raad van de gemeente Dantumadiel



Jaartal + zaaknummer : 2025-308026
Raadsvergadering d.d. : 9 december 2025
Portefeuillehouder : Kees Wielstra
Programma : 5. Wenjen en omjouwing
Programmaonderdeel :
Naam opsteller : Stephan Lap (E-mail: s.lap@dantumadiel.frl)
Onderwerp : Voormalig diervoederfabriek Teeling Feanwâlden

Begrotingswijziging : Ja

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een investeringskrediet van € 1.916.250,- beschikbaar te stellen in 2026 voor de aankoop van voormalig diervoederfabriek Teeling, Mûnjestrijtte 6, 8 Feanwâlden;
2. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen in 2026 voor de herontwikkeling van deze locatie.
3. Een incidenteel budget beschikbaar van €175.000 te stellen voor de sloop van alle opstallen behalve de woning ten laste van de algemene reserve
4. De grond af te waarderen met €249.075 tot de directe opbrengstwaarde ten laste van de algemene reserve
5. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging

Inleiding

Vanwege de strategische aankoop van deze locatie is dit voorstel niet openbaar.

De voormalige diervoederfabriek Teeling in Veenwouden staat al geruime tijd te koop. Om het aanzicht en de leefkwaliteit van het dorp te verbeteren heeft de gemeente de wens om deze fabriek aan te kopen, te slopen en te herontwikkelen. De verkoopprijs van deze locatie is gestart op € 5.950.000,-.

Om de waarde van het object te bepalen is, in opdracht van de gemeente, door Nextfund Vastgoedadviseurs een taxatierapport opgesteld. De waarde van het gebouw met bijbehorend perceel (2,1 hectare) is per 25-09-2025 getaxeerd op € 1.500.000,- kosten koper.

Met verkopende partij is uiteindelijk een koopprijs overeengekomen van € 1.825.000,- kosten koper met daarbij drie voorbehouden, te weten:

1. Voorbehoud goedkeuring college van B&W
2. Voorbehoud goedkeuring gemeenteraad
3. Uitkomst bodemonderzoek

Ook wordt het pand door verkoper leeg opgeleverd.

We verwachten dat het pand in februari 2026 wordt geleverd. Een exacte datum moet nog worden afgestemd.

Om het risico op bodemverontreiniging en asbest in te schatten is in juli 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voorafgaand aan het onderzoek werden een aantal locaties als verdacht aangemerkt. Uit de resultaten blijkt echt dat dit binnen de waarden valt.

Uit dit onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de aankoop van de locatie. Er zijn wel verhoogde gehalten aangetroffen. Op een gedeelte van de locatie heeft geen onderzoek plaats

kunnen vinden omdat de terreinbeheerder (tevens daar woonachtig) geen toestemming heeft gegeven om het terrein van de voormalige bedrijfswoning te betreden. Dit stuk wordt op korte termijn alsnog onderzocht. Mocht uit dit onderzoek (zware) verontreinigingen naar voren komen, dan is er een ontbindende voorwaarde opgenomen in het koopcontract.

Ook heeft op 3 juli 2025 asbestonderzoek plaatsgevonden in het gebouw. In het gebouw is asbest aangetroffen. De kosten om dit te verwijderen worden geraamd op circa € 25.000,-.

Voor de mogelijke herontwikkeling van deze locatie zijn een aantal varianten opgesteld waarbij op dit moment wordt uitgegaan van een invulling met bedrijfskavels en kavels voor wonen/werken binnen de regels van het huidige omgevingsplan en een verkaveling binnen de huidige wegenstructuur. Bij de verdere planuitwerking wordt hierin een definitieve keuze gemaakt.

Beoogd effect

1. Door de fabriek aan te kopen, te slopen, te herontwikkelen en de diervoederbestemming te verwijderen verdwijnt deze functie dichtbij de woonkern. Dit komt het woongenot voor Feanwâlden ten goede.
2. Met de sloop van het gebouw en het in verkoop brengen van bedrijfskavels en kavels voor wonen/werken wordt voorzien in deze behoefte.

Argumenten

1.1 Door de aankoop van deze fabriek en bijbehorende grond heeft de gemeente de regie over de toekomst van deze locatie

1.2 Met de aankoop wordt voorkomen dat een vergelijkbare activiteit (diervoederfabriek) kan plaatsvinden

1.3 Uit verkennend onderzoek uit november 2021 blijkt dat er in Feanwâlden behoefte is aan ruim 3 hectare extra bedrijventerrein. Na sloop van het pand worden kavels beschikbaar gesteld.

Kantttekeningen en risico's

- 1.1 Voor de herontwikkeling zijn in dit stadium verschillende scenario's denkbaar. De doorgerekende grondexploitaties (GREX) komen uit in een bandbreedte tussen € 600.000 negatief en € 320.000 positief. Deze kosten zijn exclusief de kosten voor afwaardering en sloop zoals opgenomen in het voorgestelde besluit.
- 1.2 Bij de daadwerkelijke sloop bestaat het risico dat er meer verontreiniging wordt gevonden. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Vooraf waren een aantal locaties als verdacht aangemerkt. Tijdens onderzoek is gebleken dat deze locaties binnen de waarden vallen
- 1.3 Voor de herontwikkeling van een combinatie van bedrijfskavels en wonen werken moet onderzocht worden in hoeverre bestaande bedrijfsactiviteiten de activiteit wonen/werken beperken. Hierdoor kan wellicht iets minder wonen/werken worden gerealiseerd.
- 1.4 Uit het bodemonderzoek dat plaats moet vinden bij de bedrijfswoning kan verontreiniging naar voren komen.

Financiën

Voor de aanschaf is een koopprijs overeengekomen van €1.825.000 k.k. De kosten koper betreffen circa 5% (€91.250) waardoor het investeringsbedrag in totaal komt op €1.916.250.

De commissie BBV stelt dat voor vastgoed met een economische functie afwaardering verplicht is en wordt de toets met behulp van de directe opbrengstwaarde voorgeschreven. Gezien het voornemen is om alle opstallen te slopen, behalve de woning, wordt de directe opbrengstwaarde van de grond op basis van het taxatierapport gewaardeerd tegen €75,- per m2. Dit is in totaal €1.502.175. De Woning (incl. 1.000 m2 grond) wordt op basis van de taxatie gewaardeerd tegen €165.000. In totaal wordt €1.667.175 geactiveerd. Daardoor is een afwaardering nodig van €249.075 ten laste van de algemene reserve.

De woning wordt in 40 jaar afgeschreven conform het afschrijvingsbeleid. Op de grond wordt niet afgeschreven. Er worden wel structurele rentelasten (in 2026 is de omslagrente 0,12%) over de gehele investering in de begroting opgenomen.

De opstallen, behalve de woning, worden gesloopt ongeacht de uiteindelijke ontwikkeling die plaatsvindt op het terrein. Daardoor mogen de sloopkosten niet worden geactiveerd en dienen ten laste van de algemene reserve in 2026 worden gebracht. De sloopkosten worden geschat op €175.000.

Het directe resultaat-effect bestaande uit de sloopkosten en de afwaardering betreft: €424.075 en worden ten laste van de algemene reserve gebracht. De structurele kapitaallasten betreffen € 6.425 per jaar en gaan lopen vanaf het jaar na gereedkomen van het actief.

Om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken dienen er kosten gemaakt te worden. Deze voorbereidende kosten zijn geraamd op € 50.000,-. Dit krediet is bedoeld voor de voorbereiding van het plan. Het voorbereidingskrediet is bedoeld voor interne uren conform en de civieltechnische voorbereiding (opstellen bestekken etc.).

Het voorbereidingskrediet wordt geactiveerd onder immateriële vaste activa. De voorbereidingskosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven, na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat of moet er een voorziening worden getroffen wanneer het niet leidt tot een ontwikkeling.

Verwacht resultaat grondexploitatie

Na aankoop en sloop van het gebouw wordt een plan gemaakt voor herontwikkeling van het complex. Om de bandbreedte voor financiële gevolgen te schetsen zijn als voorbeeld drie verschillende scenario's uitgewerkt:

Scenario 1a. Sloop en uitgeven voor bedrijfskavels (herverkavelen, incl. nieuwe infrastructuur) (80 % uitgeefbaar)
circa € 600.000 negatief

Scenario 1b. Sloop en uitgeven voor bedrijfskavels (herverkavelen, huidige infrastructuur) (80 % uitgeefbaar)
circa € 300.000 negatief

Scenario 2. Sloop en uitgeven kavels wonen/werken (80% uitgeefbaar)
Circa € 320.000,- positief

Scenario 3. Sloop en uitgeven combinatie bedrijfskavels en wonen/werken (80% uitgeefbaar)
Circa € 50.000 positief

De meest voor de hand liggende keuze voor herontwikkeling is een combinatie van bedrijfskavels en wonen/werken (scenario 3) conform huidig omgevingsplan. Zoals hierboven staat weergegeven wordt een positief resultaat van € 50.000 verwacht

Vanuit de Regiodeal zijn naar verwachting financiële middelen beschikbaar als bijdrage voor bovengenoemde ontwikkeling. De hoogte hiervan is op dit moment nog onbekend. Het college van B&W is voornemens om een bijdrage beschikbaar te stellen voor deze ontwikkeling. Met deze bijdrage wordt het tekort van circa € 375.000,- (€ 424.075 – € 50.000) kleiner.

Vervolg en planning

Na instemming met dit voorstel ziet de planning er als volgt uit:

Sloop	Q1-Q2 2026
Planvorming voor herontwikkeling (binnen huidige bestemming)	Q1-Q2 2026
Politieke besluitvorming	Q3 2026
- Verkaveling	
- Grondexploitatie	
Uitgifte bedrijfskavels/kavels wonen werken	Vanaf Q4 2026
Bouwrijp maken	Q1 2027

Communicatie + Participatie

Als de gemeenteraad akkoord gaat met het voorstel tot aankoop dan wordt er een nader op te stellen persbericht verzonden.

In januari 2026 zal er een informatiebijeenkomst worden gehouden voor de inwoners van Feanwâlden.

Bijlagen

1. Collegebesluit

Damwâld, 2 december 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Dantumadiel,

de secretaris, G. Van Oudenaarden

de burgemeester, drs. A. Haga

Raadsbesluit

2025-308026



De raad van de gemeente Dantumadiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 december 2025;

Besluit:

1. Een investeringskrediet van € 1.916.250,- beschikbaar te stellen in 2026 voor de aankoop van voormalig diervoederfabriek Teeling, Mûnjestrjitte 6, 8 Feanwâlden;
2. Een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen in 2026 voor de herontwikkeling van deze locatie.
3. Een incidenteel budget beschikbaar van €175.000 te stellen voor de sloop van alle opstallen behalve de woning ten laste van de algemene reserve
4. De grond af te waarderen met €249.075 tot de directe opbrengstwaarde ten laste van de algemene reserve
5. De financiële consequenties te verwerken middels een begrotingswijziging

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

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

M. Jonker

drs. A. Haga