

Datum raad 18 september 2025

Zaaknummer 2834617

Datum college 20 mei 2025

Portefeuille Economie, financiën, dienstverlening
J.H.M. Goijaarts

Onderwerp Voorstel openen grondexploitatie voor de locatie De Dreven in Sint-Oedenrode

Samenvatting

Via de Raadsinformatiebrief (RIB) van 23 april 2025 met nummer 158 hebben wij u geïnformeerd over het stedenbouwkundig plan en het voorontwerp van de wijziging van het omgevingsplan voor het woningbouwontwikkelingsgebied De Dreven. Voor een inhoudelijke toelichting op het plan verwijzen wij u korthedshalve naar de hiervoor bedoelde RIB. Om de verdere uitwerking en uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk een grondexploitatiecomplex met bijhorende begroting (GREX) te openen voor De Dreven.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

- Integrale sturing op ruimtelijke kwaliteit bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen in wijken en dorpen (omgevingskwaliteit);
- Woningbouwontwikkeling conform Woonzorgvisie (onder andere minimaal 30% sociale huur).

Behandeling in commissie

11 september 2025.

Ontwerpbesluit gemeenteraad

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het complex De Dreven in Sint-Oedenrode.



Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om de grondexploitatie vast te stellen op basis van het budgetrecht (artikel 189 Gemeentewet).

Eerder genomen besluiten

Naar aanleiding van het Actieplan woningbouw “Bouwoffensief Meierijstad” heeft uw raad op 24 juni 2021 besloten het eerder door het college voorlopig gevestigde voorkeursrecht op een aantal percelen in Sint-Oedenrode te bestendigen. Op 29 september 2022 werd vervolgens het haalbaarheidsonderzoek voor de Wvg-locatie Sint-Oedenrode gepresenteerd en heeft uw raad een krediet beschikbaar gesteld om de beoogde gebiedsontwikkeling voor te bereiden. Vervolgens is omwille van de voortgang op 2 november 2023 een aanvullend krediet beschikbaar gesteld.

Aanleiding

De voorbereidingen om te komen tot deze gebiedsontwikkeling zijn inmiddels vergevorderd. Naar aanleiding van het voorontwerp vindt participatie plaats en gaat de gemeente in gesprek met de grondeigenaren c.q. worden reeds gestarte gesprekken om te komen tot grondverwerving voortgezet.

Om de planologische procedure te kunnen vervolgen en om daadwerkelijk tot realisatie van deze gebiedsontwikkeling te komen is budget nodig. Het reeds beschikbaar gestelde krediet is niet langer toereikend. Actief grondbeleid vereist dat de gemeente aan de voorkant investeert. De uitgaven worden achteraf gedekt door de verkoop van bouwrijpe grond. In verband hiermee is het noodzakelijk om nu een grondexploitatie voor dit complex vast te stellen.

Argumenten

1. *Het openen van een grondexploitatie voor De Dreven in Sint-Oedenrode maakt het mogelijk om daadwerkelijk te komen tot uitvoering van de beoogde gebiedsontwikkeling.*

In 2021 heeft uw raad de strategische koers bepaald. De gemeente heeft gekozen voor een actieve(re) grondpolitiek waarbij wordt ingezet op gemeentelijke grondposities om de woningbouwopgave te realiseren. Hierdoor kan de gemeente optimaal sturen op programmering én op kwaliteit. Onderdeel van deze strategie was het vestigen van een voorkeusrecht voor De Dreven. De voorbereidingen voor deze gebiedsontwikkeling zijn inmiddels vergevorderd en nog steeds in volle gang. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld en het voorontwerp van de wijziging van het omgevingsplan is ter inzage gelegd. Om het vervolgetraject te financieren is budget nodig. Daarom is het noodzakelijk dat een grondexploitatie voor dit complex wordt geopend.

2. *Het openen van een grondexploitatie voor de locatie De Dreven in Sint-Oedenrode levert een bijdrage aan het ‘Actieplan woningbouw’ van de gemeente Meierijstad, en in het algemeen aan de doelstellingen van het rijk en de regio om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave in Nederland.*

Vanuit het rijk, de provincie/regio en de gemeente zijn doelstellingen geformuleerd om invulling te geven aan de grote woningbouwopgave in Nederland. De Dreven kan hieraan een aanzienlijke bijdrage leveren. De locatie maakt onderdeel uit van de regionale Woondeal.

Kantttekeningen

1. Alle risico's van de grondexploitatie zijn voor de gemeente

De gemeente voert een actieve grondpolitiek voor deze gebiedsontwikkeling. Dit met het oog op maximale sturing en regie. Dit betekent dat de gemeente bij voorkeur alle gronden in het plangebied aankoopt, de planologische procedure doorloopt, voor eigen rekening en risico zorgt voor het bouwrijp (en woonrijp) maken van de locatie, om tot slot bouwrijpe kavels uit te geven. Om dit te kunnen doen dient de gemeente een gemeentelijke grondexploitatie te openen. De risico's hiervan liggen bij de gemeente. Voor het inschatten van deze risico's is een risicoanalyse opgesteld waarbij rekening is gehouden met de volgende punten:

- Duurdere aankopen van grondposities – bijv. door onderhandeling, onteigening/volledige schadeloosstelling.
- Langere looptijd – bijv. wegens vertraging van de planologische procedure.
- Hogere kosten – bijv. door bodemverontreiniging of andere onvoorziene zaken.
- Conjuncturele wijzigingen – bijv. wegens economische recessie lagere grondprijzen en/of hogere kosten.
- Nadeelcompensatie – schade aan bestaande opstallen en gronden als gevolg van de ontwikkeling van De Dreven.

Het inschatten van de risico's in concrete euro's is in dit stadium van de gebiedsontwikkeling (voorontwerp) nog lastig. Het plan moet immers nog verder worden uitgewerkt. Tot op heden is gewerkt met globale ramingen. Dit betekent dat er nog veel onzeker is waardoor een volledige risico analyse op dit moment nog niet mogelijk is. De grondexploitatie zoals deze nu voorligt voorziet wel in een financiële marge. Deze is voldoende om enig risico op te vangen, maar niet alle risico's en zeker niet de grotere risico's. Wij zullen daarom continu de vinger aan de pols houden om op tijd bij te kunnen sturen als de marge overschreden dreigt te worden. Daarbij is het streven altijd gericht op (minimaal) een sluitende grondexploitatie. Indien nodig, bij grote afwijkingen, wordt de exploitatie opnieuw aan uw raad voorgelegd.

2. Bovenwijkse voorzieningen

In de grondexploitatieopzet zijn de kosten van bovenwijkse voorzieningen 'slechts' opgenomen voor zover deze in alle redelijkheid zijn toe te rekenen aan het plan. De toerekening van deze kosten is op dit moment gedaan op basis van een redelijke inschatting. Dit houdt in dat de toegerekende bedragen nog kunnen veranderen. Verder betekent dit ook dat de gemeente in voorkomende gevallen zelf aanvullend budget zal moeten reserveren om de betreffende voorzieningen daadwerkelijk aan te kunnen leggen. Dit geldt voor de volgende voorzieningen:

- Kruispunt Schijndelseweg – Noordelijke Randweg
- Fietstunnel Noordelijke Randweg – Marie Curiestraat
- Voorrangspein Noordelijke Randweg – Marie Curiestraat
- Voorrangspein Noordelijke Randweg – Alfred Nobelstraat

- Voorrangskruispunt Noordelijke Randweg – Postdijk
- Fietsaansluiting Kleine Heisteeg

Communicatie

Over de grondexploitatie vindt geen actieve communicatie plaats.

Participatie

Het participatietraject c.q. de omgevingsdialoog is feitelijk al gestart in 2022. De omgeving is sindsdien op de hoogte van het plan en wordt periodiek over de voortgang geïnformeerd via nieuwsbrieven. De participatie loopt door via de planologische procedure. Onlangs is het voorontwerp met het stedenbouwkundig plan ter inzage gelegd en op 6 mei heeft hierover een informatieavond plaatsgevonden.

Duurzaamheid

Er spelen belangrijke duurzaamheidsambities in dit project. De doorwerking van die ambities is afhankelijk van de financiële uitvoerbaarheid van het plan, van de wettelijke mogelijkheden om lokaal specifieke bouwregels te stellen en van de medewerking van eigenaren, ontwikkelaars en bouwers in het gebied. In de communicatie over de nieuwe woonwijk worden wel de toekomstbestendigheid en de leefbaarheid benadrukt. Voor zover de gemeente aspecten van duurzaamheid niet kan afdwingen, willen we daar ten minste toe inspireren. Voor de concrete inschatting van de duurzaamheidseffecten verwijzen we korthedshalve naar de RIB van 23 april jl.

Financiële toelichting

Het resultaat van de nieuw te openen grondexploitatie voor De Dreven is licht positief. Er hoeft dan ook geen voorziening getroffen te worden. De grondexploitatie kent een verwachte looptijd van 8 jaren, van 2025 tot en met 2032. Voor dit complex zijn al kosten gemaakt en worden nog kosten gemaakt voor planvorming, aankopen, slopen en bouw- en woonrijp maken van in totaal circa € 43.300.000 (incl. kostenstijging). Hiertegenover staat een verwachte grondopbrengst van circa € 44.200.000 (incl. opbrengstenstijging). Dit resulteert in een verwacht positief resultaat van afgerond € 850.000 (eindwaarde). Dit resultaat is voldoende om enig risico op te vangen, maar niet alle risico's en zeker niet de grotere risico's.

Planning

- April 2025 – voorjaar 2026: gesprekken met grondeigenaren, aanpassen voorontwerp n.a.v. input participatie, gereed maken ontwerp
- Voorjaar 2026: ter inzage legging ontwerp wijziging omgevingsplan De Dreven
- Najaar 2026: behandeling voorstel wijziging omgevingsplan De Dreven door de gemeenteraad

Rechtsbescherming

Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie

De grondexploitatie wordt doorlopend actueel gehouden.

Bijlage – niet openbaar

Grondexploitatie De Dreven (niet openbaar).

Onderliggende documenten

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 mei 2025.

Gelet op artikel 189 van de Gemeentewet.

Besluit gemeenteraad:

In te stemmen met het openen van een grondexploitatie voor het complex De Dreven in Sint-Oedenrode.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 18 september 2025.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

drs. K.J.H.A. van Oort

ir. C.H.C. van Rooij