

Raadsvergadering d.d.	: 26 juni 2025
Afdeling	: Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	: Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	: Wensen en bedenkingen woningbouw Molenstraat - Eind te Riethoven
Betreffend onderdeel programmabegroting	: Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordering en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting

Medio maart hebben we u middels raadsinformatiebrief geïnformeerd over het besluit van het college van B&W over een beginselovereenstemming voor een bouwclaimovereenkomst met Van Wanrooij projectontwikkeling BV (Van Wanrooij) voor de ontwikkeling van het woningbouwproject Molenstraat – Eind in Riethoven. In tegenstelling tot de eerdere uitgangspunten (faciliterende rol) gaat de gemeente voor deze ontwikkeling actieve grondpolitiek voeren door zelf de verantwoordelijkheid te nemen voor de bouwgrondexploitatie (GREX). De gemeente neemt de gronden over van de ontwikkelaar en gaat voor eigen rekening en risico het plangebied ontwikkelen. Dat houdt in: het voeren van de ruimtelijke procedure en het bouw- en woonrijp maken van de gronden. De bouwrijpe gronden worden daarna, onder voorwaarden, verkocht aan de ontwikkelaar. Omdat dit actieve grondbeleid invloed heeft op de gemeentelijke financiën moet het college van B&W de gemeenteraad in gelegenheid stellen om hier wensen en bedenkingen over te kunnen uiten.

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen in te brengen ten aanzien van de verwerving van de gronden benodigd voor ontwikkeling van het plan Molenstraat – Eind – Riethoven.
2. Een krediet te voteren van € 7,0 miljoen voor de aankoop van de gronden in het plan Molenstraat – Eind
3. De maximale balanswaarde van strategische gronden als vastgelegd in de Nota grondbeleid tijdelijk te verhogen met € 7 miljoen naar € 12 miljoen

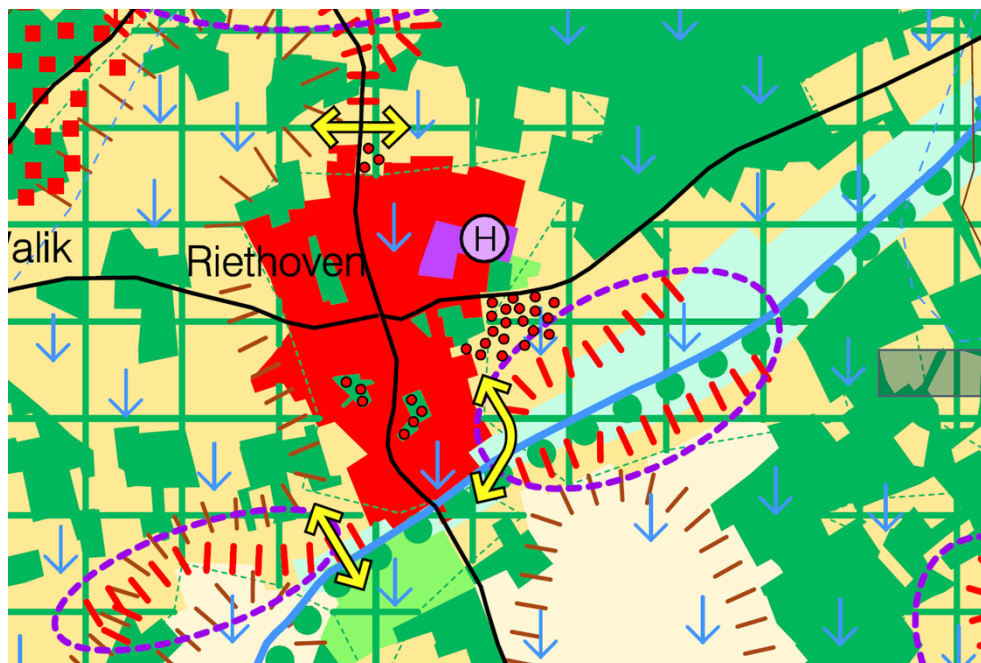
Beoogd effect

Met deze voorgestelde besluitvorming ontstaat duidelijkheid over de gemeentelijke rol in deze ontwikkeling. Hiermee kan de ontwikkeling voorspoedig ter hand worden genomen en kan voldaan worden aan de grote behoefte aan woningen in de kern Riethoven. Met het oog op de Schaa sprong en Ontwikkelstrategie de Kempen is Riethoven één van de kernen waarin een grote woningbehoefte wordt voorzien.

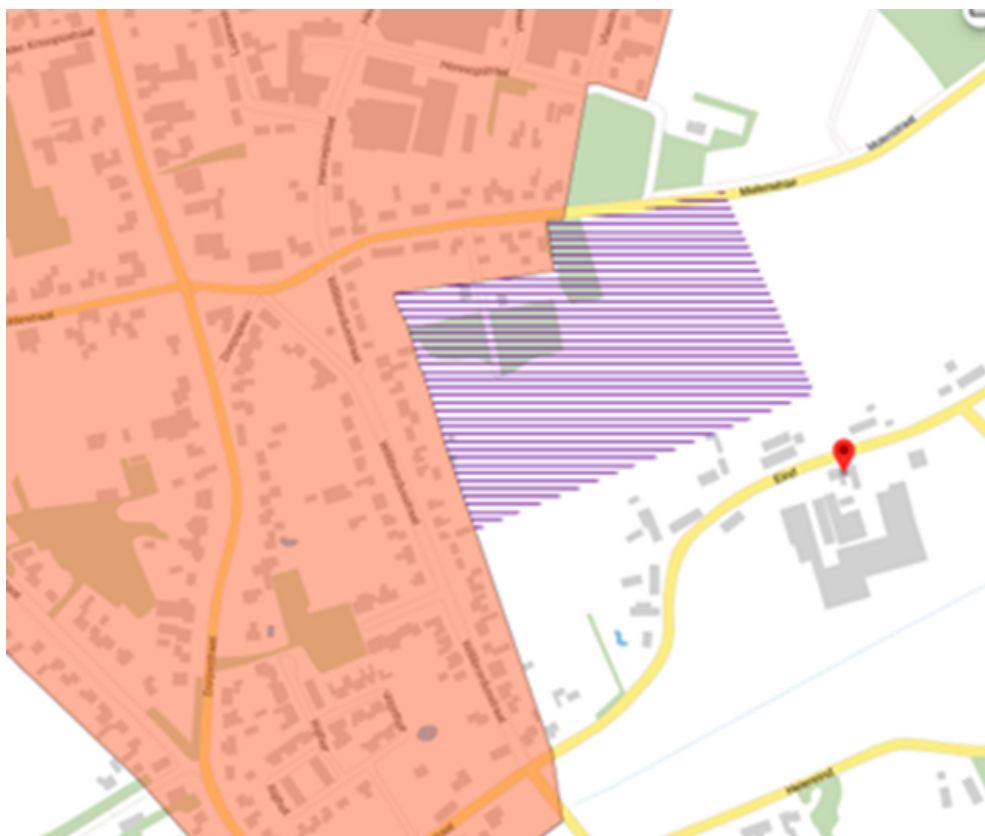
Argumenten

1.1 Het concept stedenbouwkundig plan past in de gemeentelijke woningbouwopgave en is ruimtelijk inpasbaar in de omgeving.

De kern Riethoven is, gezien de ligging, een logische locatie voor uitbreiding. De locatie Molenstraat hiervoor zeer geschikt. Deze al in de 'Structuurvisie 2010' opgenomen als 'afweegbaar gebied uitbreiding woongebieden'. In de toenmalige provinciale verordening was de locatie aan de Molenstraat aangewezen als zoekgebied stedelijke ontwikkeling. In het recent behandelde raadsvoorstel 'Verkenning Uitbreidingslocaties' is de Molenstraat benoemd als reeds in voorbereiding zijnde ontwikkeling.



Structuurvisie 2010 gemeente Bergeijk – uitsnede kern Riethoven



Zoekgebied "Stedelijke ontwikkeling" voormalige verordening provincie Noord-Brabant

1.2 Het plan voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het concept stedenbouwkundig plan is zo opgesteld dat dit ruimte biedt om het gemeentelijk woningbouwprogramma te kunnen faciliteren. Die woningbouwprogrammering bestaat uit: Sociale huur (30%), Sociale koop (10%), betaalbare lage middeldure koop (10%), betaalbare midden- of hoge middeldure koop (17%), vrij invulbaar (max. 33%). Van deze woningen zal 20%, verdeeld over de verschillende prijscategorieën, levensloopbestendig uitgevoerd worden.

1.3 Met deze ontwikkeling worden twee agrarische bedrijven aan de rand van de kern Riethoven gesaneerd.

De basis van de planvorming is de sanering van een agrarisch bedrijf met circa 5.000 varkens en biggen aan Eind 10. Met deze sanering komt de milieucirkel van het bedrijf te vervallen waarmee een grote uitbreiding op agrarische gronden aan de Molenstraat mogelijk wordt. De betreffende veehouderij maakt onderdeel uit van het Plan van Aanpak Aandachtslocaties. In dit PvA zijn de locaties omschreven waar de bebouwde omgeving hinder ondervindt van agrarische bedrijven. Daarnaast omvat het plan ook de beëindiging van een melkveehouderij. Met de beëindiging van deze veehouderijen wordt een aanzienlijke milieuwinst behaald.

1.4 Er heeft op 21 mei jl. een 1^e omgevingsdialoog plaatsgevonden waarin de directe omgeving is geïnformeerd over de voorgenomen plannen.

Tijdens een goed bezochte informatieavond is het gebiedsconcept en het vervolgproces met direct belanghebbenden gedeeld.

1.5 Omdat een besluit tot aangaan van de verwerving van de gronden van de ontwikkelaar ingrijpende consequenties kan hebben voor de gemeentelijke begroting moet de gemeenteraad in de gelegenheid worden gesteld om wensen en bedenkingen ten aanzien van dit besluit aan het college te uiten.

Het aangaan van overeenkomsten is volgens artikel 160 lid 1 sub e Gemeentewet een bevoegdheid van het college. Indien de uitoefening van die bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente bepaalt artikel 169, lid 4, Gemeentewet dat het college geen definitief besluit neemt dan nadat de overeenkomst is voorgelegd aan de raad met de uitnodiging om ten aanzien van het voorgenomen besluit wensen of bedenkingen te uiten. In de overeenkomst is daarom een voorbehoud ten aanzien van de wensen- en bedenkingenprocedure opgenomen.

De gemeente Bergeijk voert momenteel een dynamisch grondbeleid, waarbij waar mogelijk gekeken wordt naar een actieve rol voor de gemeente. Per geval wordt bekeken of een actieve of passieve grondpolitiek wordt gevoerd. Daarbij wordt een afweging gemaakt op aspecten als potentiële winstmogelijkheden, risico's en maatschappelijk belang.

In eerste instantie is dit project gestart vanuit een faciliterende rol van de gemeente. Uit de door ontwikkelaar opgestelde grondexploitatie bleek echter een fors tekort, terwijl bovendien nog niet alle toe te rekenen kosten waren opgenomen. De ontwikkelaar deed daarop een beroep op de gemeente om een deel van die kosten (circa € 1,3 miljoen) voor haar rekening te nemen. Dit was aanleiding voor de gemeente om te onderzoeken of een actieve rol tot een beter resultaat zou leiden. Uit dit onderzoek blijkt dat op die manier een 'neutraal'/'licht positief' resultaat ontstaat, waarbij ook rekening is gehouden is met alle kosten en risico's. Het grootste verschil wordt met name veroorzaakt door de lagere rentelasten voor de gemeente.

Gelet hierop is er gekozen voor het zogenaamde bouwclaimmodel. Daarbij neemt de gemeente de gronden van ontwikkelaar over en levert deze bouwrijpe gronden terug. Daarnaast heeft de gemeente de volledige regie op de inrichting en uitvoering van het plan. De ervaring leert dat dit ten goede komt aan de kwaliteit van het plangebied.

2.1 Om de gronden te kunnen aankopen is een krediet van € 7 miljoen nodig.

In eerder stadium bereikte Van Wanrooij overeenstemming met de drie grondeigenaren in het gebied. De gemeente neemt deze grondposities van de ontwikkelaar over en zal deze nadien als bouwrijpe kavels verkopen. Voor de locatie Molenstraat heeft Van Wanrooij de plicht deze kavels over te nemen. De locatie aan het Eind zal vrije kavels gaan bevatten, deze worden door de gemeente uitgegeven.

De afspraken tussen de gemeente en van Wanrooij worden vastgelegd in een bouwclaimovereenkomst.

De koopsom van de betreffende gronden bedraagt € 7,0 miljoen. Om deze gronden aan te kunnen kopen wordt verzocht een krediet beschikbaar te stellen. Deze gronden zullen t.z.t. bij de vaststelling van het omgevingsplan worden ondergebracht in de grondexploitatie. Uit de huidige raming van de grondexploitatie blijkt een neutraal/licht positief resultaat.

3.1. Afwijken van de maximale balanswaarde van strategische gronden is nodig.

In de nota grondbeleid is vastgelegd dat de maximale balanswaarde van de te verwerven strategische gronden niet meer mag bedragen dan € 5 miljoen euro. Met deze aankoop wordt dat bedrag overschreden. Daarom is het nodig om deze maximale balanswaarde tijdelijk te verhogen met € 7,0 miljoen tot een bedrag van € 12 miljoen. Op die manier blijft er ruimte om strategische gronden aan te kopen. Het bedrag zal weer worden verlaagd naar € 5 miljoen na opening van de grondexploitatie.

Financiën

Er ontstaat met het aangaan van de bouwclaim overeenkomst impliciet ook een verplichting tot verwerving van gronden van derden. Om deze aankoop te kunnen realiseren is een krediet nodig. Bij de vaststelling van het omgevingsplan zullen deze gronden in de grondexploitatie worden ondergebracht.

Op basis van de huidige raming van de grondexploitatie sluit deze “neutraal/licht positief”.

Maatschappelijk verantwoord inkopen

Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel. Daarnaast is er geen sprake van Staatsteun als gevolg van de aankoop van deze eigendommen. Een nadere onderbouwing hiervan is te vinden in bijlage 5.

Communicatie

Niet van toepassing

Uitvoering

Na besluitvorming door uw raad kan de bouwclaimovereenkomst worden gesloten. Daarna neemt de gemeente de gronden van de ontwikkelaar over. Daarnaast starten we direct met het opstellen van het omgevingsplan. Het streven is om deze eind 2025 of begin 2026 in procedure te brengen. De komende periode zal nog een nadere projectplanning worden opgesteld.

Bijlagen

1. Gebiedsconcept
2. Concept bouwclaimovereenkomst (wordt nog op details aangepast) (vertrouwelijk ter inzage)
3. Taxatie kosten verwerving (vertrouwelijk ter inzage)
4. Raming grondexploitatie (vertrouwelijk ter inzage)
5. Advies Hekkelman inzake Staatsteun (vertrouwelijk te inzage)

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds
Gemeentesecretaris

W.J.G. Delissen – van Tongerlo
Burgemeester (wnd.)