

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	1 oktober 2026
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Vaststellen grondexploitatie Lariestraat 32, Heeswijk-Dinther Vaststellen van de 22 ^e begrotingswijziging 2026
Portefeuillehouder:	wethouder Sascha Kraus-Hoogeveen

Heesch, 1 juli 2026

Inleiding

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om een gebied ten noorden van de kern Heeswijk-Dinther op termijn te ontwikkelen voor woningbouw met bijbehorende voorzieningen. In dat kader voert de gemeente een actieve grondverwervingsstrategie, waarbij strategische percelen worden aangekocht om de regie op de gebiedsontwikkeling te behouden.

Met de eigenaar van de percelen aan de Lariestraat 32 is overeenstemming bereikt over aankoop van de percelen, kadastraal bekend gemeente Heeswijk-Dinther, sectie E, nummers 202 en 203, groot in totaal 7.580 m². Om de aankoop en de verdere voorbereiding van de mogelijke ontwikkeling financieel te kunnen verantwoorden, is voor deze locatie een initiële grondexploitatie opgesteld.

In de Nota grondbeleid 2025 is opgenomen dat nieuwe grondexploitaties in beginsel door de gemeenteraad worden vastgesteld. Op grond van de financiële verordening 2024 is deze bevoegdheid gemandateerd aan het college, mits de grondexploitatie over de gehele looptijd minimaal budgettair neutraal is en past binnen het bestaande beleid. Van deze uitzonderingssituatie is in dit geval geen sprake. De initiële grondexploitatie "Lariestraat 32, Heeswijk-Dinther" past binnen het bestaande beleid, maar laat een negatief resultaat zien van € 226.000. Om die reden wordt de vaststelling van deze grondexploitatie ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. De initiële grondexploitatie "Lariestraat 32 (Heeswijk-Dinther)" vast te stellen.
2. Het negatieve resultaat van de initiële grondexploitatie ad € 226.000 te dekken uit de reserve nog nader te bestemmen.

Argumenten

1.1 *Het startpunt van de grondexploitatie is het besluit tot vaststelling van het grondexploitatiecomplex.*

In de Notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken 2023 schrijft de commissie BBV dat het startpunt van een Bouwgrond in exploitatie (BIE) het besluit is met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting. Vanaf dat moment wordt de BIE geopend en kunnen kosten worden geactiveerd. Vanwege de aanbestedingsgevoeligheid van specifieke cijfers zijn de cijfermatige stukken inclusief bijbehorende onderbouwing vertrouwelijk ter inzage gelegd bij de griffie.

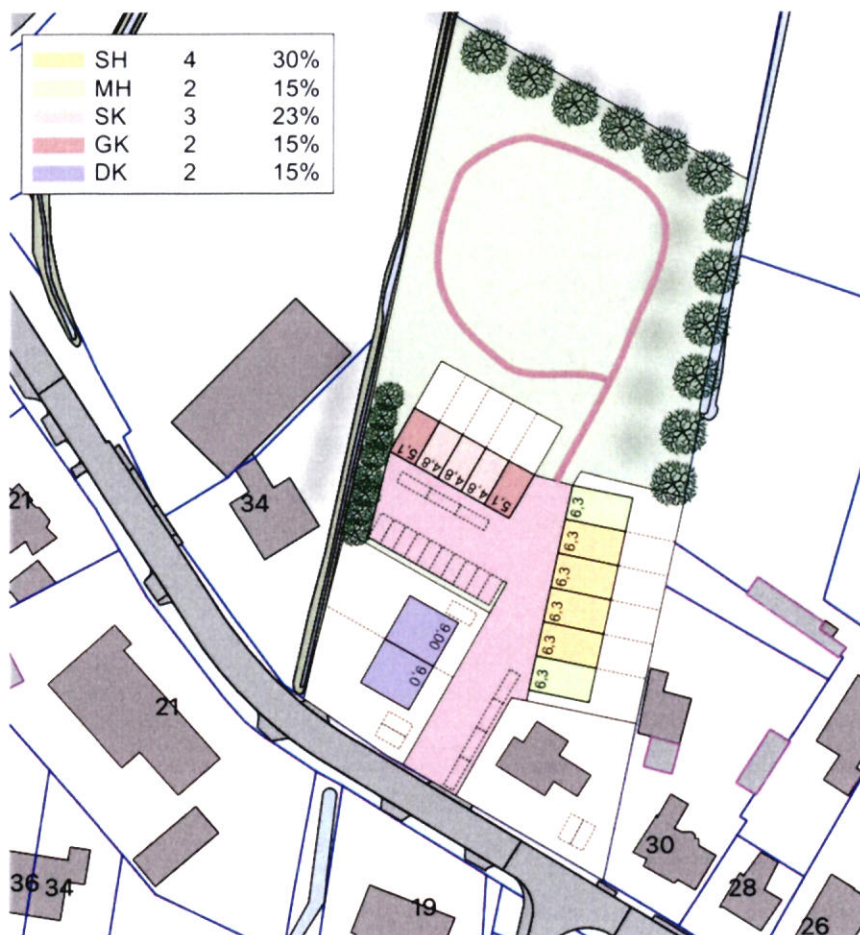
1.2 Met deze aankoop verdwijnt een intensieve veehouderij aan de rand van de bebouwde kom, wat een positief effect heeft op de volksgezondheid.

Historisch is op deze locatie een intensieve veehouderij gevestigd voor het houden van kippen. In het kader van de volksgezondheid is zulke bedrijfsvoering aan de rand van de bebouwde kom niet (meer) wenselijk. Deze onwenselijkheid wordt vergroot nu gestart is met de bouw van de nieuwe woonwijk "Kamersche Hoef" in de nabijheid van deze locatie.

Met deze aankoop en doorontwikkeling kan ervoor gezorgd dat deze onwenselijkheid op deze locatie permanent verdwijnt. Inzet van de doorontwikkeling betreft:

- Het permanent weghalen van de functie van intensieve veehouderij
- Het omzetten van de bestaande bedrijfswooning in een reguliere woning
- Het toevoegen van +/- 13 woningen, rekening houdend met de woningbouwverdeling uit het programma volkshuisvesting.
- Het versterken van het openbaar groen door het toevoegen van een ruim opgezet park

Hieronder treft u een eerste indicatieve opzet aan van hoe de doorontwikkeling op deze locatie (rekening houdend met bovenstaande uitgangspunten) eruit kan komen te zien.



1.3 De strategische verwerving ondersteunt de gemeentelijke regie op een mogelijke woningbouwontwikkeling.

Door de betreffende percelen in eigendom te verwerven, houdt de gemeente grip op het toekomstige gebruik, de fasering en de planologische invulling van de locatie. Dat past binnen

een actieve grondpolitiek gericht op het veiligstellen van strategische posities voor toekomstige gebiedsontwikkeling.

1.4 Ruimte voor uitvoering van de coalitieverklaring op gebied van spreiding van sociale woningbouw.

De locatie is opgezet als een locatie waarbinnen ontwikkeld wordt met toepassing van de woonvisie. Op pagina 4 van de coalitieverklaring is het volgende verklaard:

Wij blijven uitgaan van gemiddeld 30% sociale woningbouw binnen de gemeente. Tegelijkertijd "kiezen we voor een andere, meer dorpsgerichte verdeling. In de kleinere dorpen bouwen we minder sociale woningbouw, waarbij we nadrukkelijk kijken naar de behoefte per dorp. Op deze manier sluiten we beter aan bij de lokale woonvraag en ondersteunen we de leefbaarheid en sociale samenhang in alle dorpen."

Daarnaast ligt er voor de kern Heeswijk-Dinther op dit moment nog een grote opgave om extra sociale huurwoningen toe te voegen, doordat veel lopende plannen nog van voor het sluiten van de woondeal zijn.

Op deze locatie is er ruimte om middels inzet van het compensatiefonds sociale woningbouw hier ander type woningen uit te ruilen voor meer sociale huurwoningen. Met het compensatiefonds kan ervoor gezorgd worden dat de GREX dan niet extra negatief wordt beïnvloed. Bij uitwerking / vertaling van dit gedeelte van de coalitieverklaring richting het bestuursakkoord kan deze locatie mee worden genomen in de gewenste oplossing.

1.5 Met ontwikkeling van deze locatie kan een belangrijke invulling gegeven worden aan de ambities uit het groenstructuurplan.

Op 14 december 2023 heeft uw raad het groenstructuurplan vastgesteld. Daarin is onder andere het volgende aangegeven:

Om ons groenareaal te laten toenemen en op minimaal 107 m2 openbaar groen per woning te blijven, willen we onze hoeveelheid parkachtig groen uitbreiden. Meer en /of grotere parken zorgen voor een gezondere woonomgeving met meer klimaat adaptieve mogelijkheden. Hiervoor kopen wij (landbouw)gronden aan, grenzend aan onze woonkernen.

De wijk Hopveld – Muggenhoek ligt met 88 m2 groen per woning onder deze groennorm. Met deze ontwikkeling kunnen wij zo'n parkachtige groen- en uitloopgebied toevoegen aan onze kern en gelijktijdig zorgen dat een wijk die onder het gemeentelijk gemiddelde van openbaar groen ligt, ook groener wordt.

1.6 De gemeenteraad is in dit geval het aangewezen bestuursorgaan om over de grondexploitatie te besluiten.

Op grond van de financiële verordening 2024 is vaststelling van nieuwe grondexploitaties alleen gemandateerd aan het college als deze over de gehele looptijd minimaal budgettair neutraal zijn en passen binnen het bestaande beleid. Hoewel de initiële grondexploitatie past binnen het bestaande beleid, is daarvan hier geen sprake omdat een negatief resultaat van € 226.000 wordt geraamd. Om die reden is besluitvorming door de gemeenteraad noodzakelijk.

2.1 Verliezen direct nemen past binnen beleid.

Middels de door de raad vastgestelde Nota grondbeleid 2024 wordt gesteld dat: "Bernheze past de BBV-regels (Besluit, Begroting en Verantwoording) toe bij de grondexploitaties". In het geval

dat een verlies is voorzien, dient de gemeente volgens de voorschriften van de commissie BBV daartoe meteen actie te ondernemen. Daarom dient óf een verliesvoorziening gevormd te worden óf dient het verlies direct genomen te worden. De gemeente kiest op basis van de notareserves en voorzieningen 2024 voor het direct nemen van het verlies.

Risico's

Naast gebruikelijke risico's van gebiedsontwikkeling zijn de volgende project specifieke risico's te benoemen:

- In de nabijheid van deze locatie zijn meerdere veehouderijen gesitueerd. Op basis van een initiële analyse is een ontwikkeling wel haalbaar. De milieuhindercontouren vormen echter wel een groter dan regulier risico in deze ontwikkeling. De volledige effecten kunnen pas bij de uitwerking van het plan in beeld worden gebracht. Hiervoor wordt verwezen naar het toelichtingsdocument GREX.
- De gemeente koopt als onderdeel van deze ontwikkeling een vrijstaande bedrijfswoning die zij na ontwikkeling wil doorverkopen als reguliere vrijstaande woning. Hiermee loopt de gemeente een groter risico voor veranderende marktomstandigheden dan met grond die nog ontwikkeld moet worden met woningbouw. Daartoe is de initieel verwachte opbrengst conservatief geraamd in deze gebiedsontwikkeling.

Kosten en dekking

De vastgestelde grondexploitatie vormt het toetsingskader voor kosten en opbrengsten en wordt verwerkt (als mutatie) in de jaarrekening 2026. Het verlies van € 226.000,- wordt ten laste gebracht van de reserve nog nader te bestemmen.

Vervolg

Na vaststelling van de initiële grondexploitatie en de bijbehorende dekking door uw raad kan het college overgaan tot aangaan van de koopovereenkomst. Vervolgens wordt de juridische levering voorbereid en wordt de eigendomsoverdracht van de percelen notarieel afgewikkeld. Daarna zal de verdere voorbereiding van de ontwikkeling worden voortgezet.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n):

- Raadsbesluit vaststellen grondexploitatie Lariestraat 32, Heeswijk-Dinther (D/143372)
- Bijlagen 1 t/m 6 – Diverse financiële bijlagen – NIET OPENBAAR (D/143373, D/143374, D/143375, D/143376, D/143377 & D/143378)

Burgemeester en wethouders,



Martin van Vliet
secretaris



Mark de Man
burgemeester