

RAADSVOORSTEL

ZAAKNUMMER: 07432024189404

Onderwerp:	Bijlage(n):	Vergadering van:	p.h.:
Grondexploitatie Hogeweg Ommel	3	23 september 2025	LvdM

de raad
van de gemeente
Asten

Samenvatting

Ons college is bezig met de ontwikkeling van het toekomstig woongebied Hogeweg Ommel. Omdat het project wordt uitgevoerd onder actief grondbeleid is het noodzakelijk dat een grondexploitatie wordt vastgesteld.

Beslispunten

De raad besluit:

1. De grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied Hogeweg Ommel vast te stellen.
2. De begroting te wijzigen conform advies.

Aanleiding

Naar aanleiding van de vaststelling van de Versnellingsagenda woningbouw door de gemeenteraad in maart 2021, op basis van het Coalitieakkoord 2022-2026 en mede ingegeven door de Dorpsvisie Ommel 1000+, hebben we de afgelopen periode intensief onderzoek gedaan naar toekomstige woonlocaties in de kern Ommel.

Daartoe is begin 2023 opdracht gegeven aan bureau Wissing te Barendrecht om een zogenaamde 'globale stedenbouwkundige verkenning' op te stellen voor gebieden gelegen aan de oost- en noordzijde van Ommel. Daar waar planontwikkeling in Ommel-Oost (vooralsnog) lastig blijkt vanwege hinder- en geurcirkels, biedt het gebied Ommel-Noordwest, inmiddels toekomstige woongebied Hogeweg Ommel genoemd, juist wel mogelijkheden om op korte termijn tot woningbouw te komen in de kern Ommel.

Inmiddels is de definitieve versie van het voorlopig stedenbouwkundig plan voor het plan Hogeweg Ommel gereed. Daarover heeft inmiddels een informatieavond met bewoners van Ommel en andere geïnteresseerden plaatsgevonden.

Nu kan de grondexploitatie (GREX) door uw raad worden vastgesteld. Enerzijds omdat met de vaststelling van de grondexploitatie budgetten beschikbaar worden gesteld waarmee de verdere planuitwerking en -ontwikkeling volledig afgerond kunnen worden en we de snelheid erin kunnen houden. Anderzijds omdat we reeds kosten hebben gemaakt en nog zullen maken voor de

planontwikkeling en het in het kader van de verantwoording voor de jaarrekening 2025 wenselijk is dat hier een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie aan ten grondslag ligt.

Doelstelling

Inzicht in de financiële haalbaarheid van deze voorgenomen gebiedsontwikkeling Hogeweg Ommel.

Argumenten

1.1. De opgestelde exploitatieopzet laat een negatief resultaat zien.

Uit de vertrouwelijk ter inzage liggende GREX blijkt, dat, sprake is van een negatief resultaat. Voor een nadere toelichting hierop wordt korthedshalve verwezen naar de vertrouwelijk ter inzage liggende exploitatieopzet en naar bijgaande memo 'grondexploitatie woongebied Hogeweg Ommel'.

1.2. Het is belangrijk, dat de GREX op korte termijn wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Enerzijds omdat met de vaststelling van de grondexploitatie budgetten beschikbaar worden gesteld waarmee de verdere planuitwerking en -ontwikkeling volledig afgerond kunnen worden en we de snelheid erin kunnen houden. Anderzijds omdat we reeds kosten hebben gemaakt en nog zullen maken voor de planontwikkeling en het in het kader van de verantwoording voor de jaarrekening 2025 wenselijk is dat hier een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie aan ten grondslag ligt. Voor wat betreft de gehanteerde uitgangspunten in het kader van deze GREX wordt verwezen naar de memo 'grondexploitatie woongebied Hogeweg Ommel' die bij de vertrouwelijk stukken ter inzage ligt.

Risico's

Omdat een grondexploitatie in alle gevallen een inschatting is van de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten, zijn er altijd (financiële) risico's aan verbonden. Voor een verdere beschrijving van de risico's van deze grondexploitatie wordt verwezen naar de vertrouwelijk ter inzage gelegde stukken.

Alternatieven

Ten behoeve van de voortgang van het beoogde woongebied is het noodzakelijk een grondexploitatie vast te stellen. Inmiddels is er een stedenbouwkundig plan gereed, op basis waarvan een globale inschatting gemaakt kan worden van de kosten en opbrengsten en de looptijd van het project. Om te voorkomen dat steeds voorbereidingskredieten door uw raad ter beschikking moeten worden gesteld, wordt thans voorgesteld om de totale grondexploitatie voor het project vast te stellen.

Planning en uitvoering

Na vaststelling van de GREX wordt in het 1ste kwartaal van 2026 het ontwerp-omgevingsplan besproken in de raadscommissie. Het betreft een eerste, globale exploitatieopzet; het plangebied kan nog worden vergroot door aankopen en het realiseren van openbare voorzieningen.

Toekomstagenda Asten 2030/ Vitale democratie

Hieraan wordt volledig voldaan.

Juridische context

Geen bijzonderheden.

Financiële toelichting

Het plan sluit conform de grondexploitatie na correctie rentekosten € 1.180.000,00 negatief (eindwaarde).

Wanneer een grondexploitatie negatief is moet hiervoor een voorziening worden gevormd. Met de vaststelling van deze grondexploitatie wordt daarom tevens een voorziening gevormd van € 1.180.000,00 ten laste van de reserve grondbedrijf.

Bij de vaststelling van de jaarrekening 2025 wordt de reserve grondbedrijf en de bijbehorende risico's opnieuw berekend, wat ertoe kan leiden dat deze reserve aangevuld dient te worden.

Communicatie

Zoals eerder aangegeven bevat de grondexploitatieberekening gegevens die in deze fase van het proces niet publiekelijk bekend moeten worden. Besluitvorming over het raadsvoorstel vindt plaats in de openbare vergadering.

Bijlage(n)/ter inzage

	Naam	Document nummer
1.	Raadsbesluit	2024189497
2.	Grondexploitatie-opzet Hogeweg Ommel (geheim)	2024191633
3.	Notitie grondexploitatie Hogeweg Ommel (geheim)	2024191626

RAADSBSLUIT

Onderwerp:	Dagtekening:
Grondexploitatie Hogeweg Ommel	23 september 2025

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 augustus en 28 augustus 2025.

gehoord het advies van de commissie Samenleving en Bestuur van 11 september 2025;

besluit:

1. De grondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het woongebied Hogeweg Ommel vast te stellen.
2. De begroting te wijzigen conform advies.
3. De geheimhouding op de genoemde stukken te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 23 september 2025.

De raad voornoemd,
griffier,
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk