

Raadvraag nr. 1197 inzake Spoorwisseling Peeldijk-Buitenveld, ontwikkeling bedrijventerrein Milheeze.

Naam Raadslid/partij: J. Vroomans/Politiek op Inhoud.

16 december 2025.

Inleiding

Op dinsdag 09 december 2025 heeft het college de raad via een RIN geïnformeerd dat in 2021 de locatie Peeldijk was aangewezen, maar dat op dinsdag 30 september 2025 in principe is gekozen voor locatie Buitenveld (percelen B 1437 en B 1722) en dat op dinsdag 09 december 2025 de projectopdracht is verstrekt om Buitenveld te realiseren.

Deze koerswisseling roept vragen op over de onderbouwing van de spoorwisseling, de inzet van de reeds aangekochte grondpositie Peeldijk, de benodigde verwerving op Buitenveld en de financiële gevolgen (boekwaarde, risico op afwaardering en transparantie richting raad en ondernemers).

Vragenblok 1 – Besluitvorming en onderbouwing locatiekeuze

De RIN motiveert de keuze voor Buitenveld vooral ruimtelijk ("direct aansluit op stedelijk gebied" en daarom "het meest ruimtelijk voorstelbaar") en geeft aan dat er onderzoek is gedaan naar ruimtelijke belemmeringen en dat er met de grondeigenaar is gesproken.

Tegelijk is in 2022 richting raad gemeld dat de planvorming voor Peeldijk zou starten en dat medio 2024 uitgifte mogelijk zou zijn.

Politiek op Inhoud wil kunnen volgen welke feiten/criteria sinds 2022 zijn gewijzigd, en wat de consequenties zijn voor planning en aanbod.

Vraag nr. 1.

Welke inhoudelijke criteria (ruimtelijke inpassing, milieuzonering, ontsluiting, planologische haalbaarheid, provinciale afstemming, tijd, kosten en risico's) lagen ten grondslag aan:

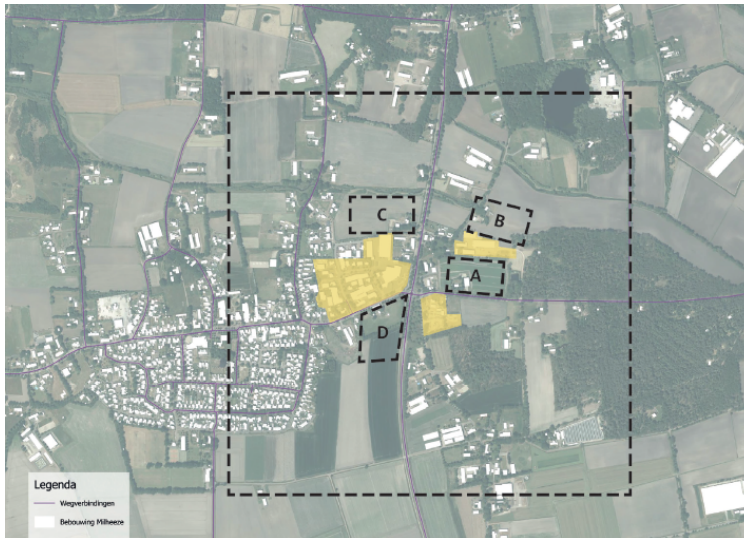
- a. de keuze om in 2021 de locatie Peeldijk aan te wijzen, en
- b. de keuze van dinsdag 30 september 2025 om in principe voor Buitenveld te kiezen?

Antwoord vraag 1a:

In 2021 is voor de locatie Peeldijk gekozen omdat het gebied ten noorden van Milheeze (waaronder locatie Buitenveld) zich kenmerkt door een kleinschalig landschap met diverse buurtschappen met aan de noordzijde een ecologische verbindingszone en een landschappelijke inpassing die nog gerealiseerd moest worden. Gezien de ligging van locatie Buitenveld werd het daarom ruimtelijk niet voorstelbaar geacht om hier bebouwing toe te voegen.

Antwoord vraag 1b:

In 2021 heeft het college besloten om de locatie aan de Peeldijk (locatie A op onderstaande kaart) in Milheeze aan te wijzen voor uitbreiding van het bedrijventerrein van Milheeze. Vervolgens is de projectopdracht in 2022 verstrekt. In die periode werd ook gewerkt aan Bolle Akker II. Met de ervaring van de procedure bij Bolle Akker II is in juli 2024 besloten om een lagenbenadering te maken om deze locatiekeuze met de provincie te kunnen afstemmen. In de lagenbenadering zijn 4 locaties onderzocht, de locatie A t/m D. Zie afbeelding.



Locatie B kwam als minst geschikte locatie uit de lagenbenadering en locatie D kwam te vervallen vanwege het naburige woningbouwplan Milheesestraat. Daarmee resteerden locatie A (Peeldijk) en locatie C (Buitenveld) als de meest geschikte locaties. Lopende de voorbereidingen van de ruimtelijke procedure voor de locatie Peeldijk werd bekend dat:

- de percelen van de locatie Buitenveld (ca. 3,15 ha grenzend aan bedrijventerrein Buitenveld) door een lokale ondernemer in Milheez zijn verworven. Deze ondernemer is bereid om mee te werken aan de realisatie van een uitbreiding van het bedrijventerrein met uitbreidingsruimte voor zijn eigen bedrijf, maar ook voor andere ondernemers.
- Een lokaal bedrijf in geval van een verplaatsing geïnteresseerd was in de locatie aan de Peeldijk.

In augustus 2025 is de lagenbenadering ambtelijk met de provincie besproken. De locaties Peeldijk en Buitenveld zijn daarbij als mogelijke locatie besproken. Vanwege het feit dat locatie Buitenveld direct aansluit op stedelijk gebied werd deze locatie als het meest ruimtelijk voorstelbaar gezien. De inschatting is dat de locatie Buitenveld in een ruimtelijke procedure juridisch sterker/beter kan worden gemotiveerd dan de locatie Peeldijk. Bij de ontwikkeling van dit plan vraagt de inpassing van de ecologische verbindingzone en de landschappelijke inpassing extra aandacht.

Vraag nr. 2.

Kan het college een vergelijkingsnotitie (Peeldijk versus Buitenveld) aan de raad verstrekken, inclusief de afwegingen die hebben geleid tot de spoorwisseling, met expliciete aandacht voor planning, netto uitgeefbaar oppervlak, kosten en risico's?

Antwoord:

Er is geen vergelijkingsnotitie zoals in de vraagstelling wordt bedoeld. Met de beantwoording van deze raadsragen wordt in belangrijke mate nader ingegaan op de genoemde aandachtspunten. Zie voor de afwegingen ook de beantwoording van vraag 1b en vraag 5. Bij vraag 5 is aangegeven dat er een nadere inventarisatie/vergelijking van de twee locaties is opgesteld waarbij verschillende omgevingsfactoren in beeld zijn gebracht.

Vraag nr. 3.

Welke concrete wijziging of nieuwe informatie tussen dinsdag 15 november 2022 en dinsdag 30 september 2025 maakte dat het college de in 2022 gecommuniceerde route richting Peeldijk (met verwachting start medio 2024) niet als primaire ontwikkellijn heeft doorgezet?

Antwoord:

Na de locatiekeuze in 2021 is het plan aan de Peeldijk in 2022 opgepakt. Lopende de planvorming voor de Peeldijk kwam er nieuwe informatie op basis waarvan tot een heroverweging van de locatiekeuze werd gekomen, o.a.:

- De provinciale reactie op ontwerp-bestemmingsplan “Bolle Akker II” met een locatie buiten de gebiedsaanduiding “Verstedelijking afweegbaar”;
- In 2025 werden de gronden aan Buitenveld gekocht door een ondernemer die ook zelf zijn bedrijf wenst uit te breiden en met de gemeente wil samenwerken om uitbreiding van het bedrijventerrein te realiseren;
- Vanwege de ligging tegen bedrijventerrein Buitenveld en stedelijk gebied is locatie Buitenveld het meest voorstelbaar. In een ambtelijk overleg met de provincie werd dit bevestigd, reden om te veronderstellen dat we voor deze locatie een positieve opstelling van de provincie kunnen verwachten;
- Vanwege de ligging aan de overkant van de weg Weijer/Hoevensebaan sluit de locatie Peeldijk niet direct aan op stedelijk gebied. In een ambtelijk overleg met de provincie werd de locatie Buitenveld beter gewaardeerd dan locatie Peeldijk. Ook in een intern (gemeentelijk) ambtelijk overleg werd deze conclusie gedeeld;
- De haalbaarheid van de locatie Peeldijk (niet aansluitend op stedelijk gebied) is groter als de uitbreiding van Buitenveld is gerealiseerd. Er zijn dan geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor het bedrijventerrein Buitenveld. De Peeldijk kan dan beter worden gemotiveerd als fase 2. De percelen van locatie Peeldijk blijven daarvoor in eigendom van de gemeente en zullen worden verpacht als landbouwgrond;
- Op basis van bovenstaande is de verwachting dat de locatie Buitenveld sneller en met minder juridische risico's tot ontwikkeling kan worden gebracht dan de locatie Peeldijk.

Vragenblok 2 – Provinciale afstemming over Peeldijk en Buitenveld

In de RIN staat dat er een lagenbenadering is gemaakt om de locatiekeuze Peeldijk met de provincie te kunnen afstemmen.

Voor Politiek op Inhoud is relevant wat de inhoud en uitkomst van die afstemming was, of er voorwaarden/bedenkingen zijn meegegeven, en of Buitenveld toen al in beeld was bij de provincie. Dit is extra relevant omdat de keuze nu publiek is verlegd naar Buitenveld.

Vraag nr. 4.

Welke documenten omvatten de genoemde lagenbenadering uit 2021 (rapportage, kaarten, memo's), en kan het college deze met de raad delen?

Antwoord:

De lagenbenadering is als bijlage bijgevoegd. Dit is de lagenbenadering die in 2025 voor de locatie Peeldijk is uitgevoerd. In deze lagenbenadering zijn 4 potentiële locaties onderzocht (zie ook vraag 1 b). In 2021 is geen lagenbenadering uitgevoerd.

Vraag nr. 5.

Welke reacties/standpunten heeft de provincie gegeven op Peeldijk (data, inhoud, eventuele voorwaarden), en is hierover schriftelijk gecorrespondeerd?

Antwoord:

De locaties zijn n.a.v. de lagenbenadering in een ambtelijk overleg met de provincie besproken en in een verslag vastgelegd. De belangrijkste opmerkingen zijn:

- is er vanuit de regio al oppervlakte voor uitbreiding bedrijventerrein toegekend?
- het is belangrijk om te onderbouwen dat er voldoende behoefte is voor de uitbreiding.
- locatie A (Peeldijk) ligt niet voor de hand door bestaande bebouwing en door bebouwing aan de Peeldijk. Optie C (Buitenveld) sluit aan op bestaande verstedelijking. De natuurcompensatie die nog uitgevoerd moet worden, zal dan op een andere locatie uitgevoerd worden.
- Wat is de conclusie van de bespreking?
Locaties C en A gaan verder in het onderzoek. De locaties B en D vallen daardoor af.
- Welke vervolgstappen kunnen gezet worden? De milieuchemische situatie moet in beeld worden gebracht (occupatielaag). Neem daarin mee welke beperkende werkingen er van buitenaf zijn.

Vervolgens is ambtelijk een nadere inventarisatie/vergelijking van de twee locaties uitgevoerd waarbij verschillende omgevingsfactoren in beeld zijn gebracht zoals geurcontouren, burgerwoningen, contouren van vliegbasis Vredepeel, hoogte grondwater, veiligheidscontouren en ligging van de Peelrandbreuk. Van doorslaggevend belang voor de uiteindelijke keuze voor de locatie Buitenveld is dat deze locatie vanwege de ligging tegen bedrijventerrein Buitenveld, en stedelijk gebied, ruimtelijk het meest voorstelbaar is.

Vraag nr. 6.

Is Buitenveld (percelen B 1437 en B 1722) in 2021 of later expliciet met de provincie besproken, en zo ja: wat was de reactie van de provincie en waarom is toen niet direct gekozen voor Buitenveld?

Antwoord:

In 2021 of later zijn de locaties niet met de provincie gesproken. Het bovengenoemde overleg met de provincie was het eerste overleg.

Vragenblok 3 – Grondpositie en verwerving: wat hebben we, wat moeten we nog kopen.

Op donderdag 10 december 2020 stonden onder de Wvg-lijst in Milheeze zowel B 1437 als S 594.

In 2022 is expliciet gemeld dat 2,3 hectare aan de Peeldijk is aangekocht. In 2025 vermeldt de RIN dat er met de grondeigenaar is gesproken over Buitenveld, wat logisch wijst op (nog) benodigde verwerving/afspraken.

Politiek op Inhoud wil een actueel en volledig beeld van de grondpositie, verwervingsstrategie en risico's.

Vraag nr. 7.

Welke kadastrale percelen zijn in 2022 feitelijk verworven voor het project “bedrijventerrein Peeldijk – Milheeze”.

Antwoord:

In 2021 zijn het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, nummer S, sectie 594, met een oppervlakte van 10.250 m² en het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, nummer S, sectie 1031, met een oppervlakte van 13.315 m² aangekocht.

Vraag nr. 8.

Klopt het dat ontwikkeling op Buitenveld betekent dat (een deel van) de gronden op percelen B 1437 en/of B 1722 nog verworven moeten worden, en zo ja: wat is de beoogde verwervingsstrategie (minnelijke aankoop, ruil, anterieure overeenkomst, of anders)?

Antwoord:

De percelen B 1437 en B1722 moeten inderdaad nog verworven worden. De aankoop van deze gronden zal plaatsvinden op minnelijke basis.

Vraag nr. 9.

Waarom is in 2022 niet gekozen om (ook) actief te sturen op verwerving/zekerstelling van het Buitenveld-spoor, terwijl perceel B 1437 al sinds donderdag 10 december 2020 onder de Wvg-aanwijzing viel?

Antwoord:

Met het collegebesluit van 2 maart 2021 heeft het college gekozen voor de locatie Peeldijk. Met dit collegebesluit kwam ook de Wvg-aanwijzing voor de alternatieve locaties te vervallen, waaronder het voorkeursrecht op perceel B 1437 (Buitenveld).

Vragenblok 4 – Status Peeldijk na spoorwisseling: inzet, reserve, of beëindiging

In 2022 is aan raad en omgeving het perspectief geschetst dat Peeldijk tot uitgifte kon komen.

De RIN van dinsdag 09 december 2025 beschrijft Buitenveld als realiseerbaar en zet daar de projectopdracht op.

Het stuk zegt echter niet expliciet wat dit betekent voor Peeldijk: fase 2, reserve, ruilgrond, of beëindiging. Dat is voor het ontwikkelingspotentieel (beschikbare kavels) en de financiële verantwoording essentieel.

Vraag nr. 10.

Wat is per dinsdag 09 december 2025 de formele status van het project “bedrijventerrein Peeldijk – Milheeze”: blijft dit een actief ontwikkelingspoor (bijvoorbeeld fase 2), of is dit spoor feitelijk beëindigd/ingevroren, en wanneer is dat besluit (intern) genomen?

Antwoord:

In de raadsvergadering van 12 februari 2026 wordt het raadsvoorstel behandeld om de exploitatie ‘bedrijventerrein Peeldijk – Milheeze) af te sluiten. Project Bedrijventerrein Peeldijk-Milheeze wordt dan beëindigd en project Bedrijventerrein Buitenveld-Milheeze kan dan worden gestart. Locatie Peeldijk blijft in de grondportefeuille voor ontwikkeling op termijn (fase 2).

Vraag nr. 11.

Wat betekent de keuze voor Buitenveld voor het ontwikkelingspotentieel in Milheeze: hoeveel hectare netto uitgeefbaar komt Buitenveld op termijn op, en wat is het effect op de eerstvolgende uitgifte (jaartal/kwartaal) ten opzichte van de in 2022 genoemde verwachting (medio 2024)?

Antwoord:

Met Buitenveld wordt beoogd om 1,8-2,0 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein te realiseren. Bij een normale doorloop van de procedure kunnen dan in 2028 de eerste kavels worden uitgegeven.

Vragenblok 5 – Financiële gevolgen: boekwaarde, risico op afwaardering en vergelijking met landbouwgrond

Als grond wordt aangekocht met het perspectief “bedrijventerrein”, dan hangt de financiële haalbaarheid samen met planrealisatie en uitgifte. Als die ontwikkeling verschuift of uitblijft, ontstaat het risico dat de boekwaarde niet meer aansluit bij de realiseerbare waarde.

Daarnaast wil Politiek op Inhoud kunnen duiden hoe de betaalde prijs zich verhoudt tot gangbare agrarische grondprijzen. Het Kadaster rapporteert dat de gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland over heel 2022 uitkwam op € 73.400 per hectare.

Vraag nr. 12.

Kan het college, op basis van de koerswijziging, de actuele boekwaarde van de Peeldijk-gronden per dinsdag 31 december 2023, dinsdag 31 december 2024 en woensdag 31 december 2025, uitgesplitst in koopsom, bijkomende verwervingskosten (notaris, overdracht, etc.), geactiveerde rente en overige planlasten, aan de raad verstrekken.

Antwoord:

	Boekwaarde	Aankoop kosten	Bijkomende verwervings kosten	Rente	Overige plankosten	Restwaarde
31-12-2023	€ 1.195.590	€ 1.171.700	€ 20.639	€ 0	€ 1.448	
31-12-2024	€ 1.230.476	--	--	€ 34.600	€ 286	
31-12-2025 (raming)	€ 521.282	--	--	€ 16.167	€ 9.119	€ 734.480

Vraag nr. 13.

Klopt het dat bij scenario “Peeldijk wordt niet (meer) ontwikkeld als bedrijventerrein” een (gedeeltelijk) afwaarderingsrisico kan ontstaan, en zo ja: wanneer verwacht het college hierover een expliciete (BBV/ accountant getoetste) beoordeling en raadsvoorstel te presenteren?

Antwoord:

In de raadsvergadering van 12 februari 2026 wordt het raadsvoorstel behandeld om de exploitatie 'bedrijventerrein Peeldijk – Milheeze) af te sluiten. Omdat de uitbreiding van het bedrijventerrein in Milheeze voorzien is op een nieuwe locatie aan het Buitenveld wordt de ontwikkeling van het bedrijventerrein Peeldijk uitgesteld naar fase 2. Volgens de BBV richtlijn moet bij het afsluiten van de exploitatie een afwaardering plaatsvinden naar de waarde van de huidige bestemming zijnde 'Agrarisch'. Consequentie hiervan is dat de exploitatie

'bedrijventerrein Peeldijk' in 2026 afgesloten zal worden met een negatief resultaat (raming € 521.282). Dit resultaat zal verwerkt worden in de risicoreserve Bouwgrond 2026.

Vraag nr. 14.

Kan het college een scenario-overzicht geven voor Peeldijk (door ontwikkelen, fase 2-reserve, ruilgrond, tijdelijke verpachting, verkoop), inclusief per scenario de financiële consequenties (verwachte opbrengst, effect op boekwaarde, effect op risicoreserve/voorziening)?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 12 voor de financiële consequenties voor de locatie Peeldijk. Er zijn geen scenario overzichten gemaakt zoals wordt gevraagd.

Vraag nr. 15.

Kan het college de totale verwervingskosten van de Peeldijk-grondpositie (koopsom plus bijkomende kosten) en de gemiddelde prijs per vierkante meter specificeren, met verwijzing naar het onderliggende dossier/taxatie?

Antwoord:

Namens de gemeente is door een makelaarsbureau een taxatie uitgevoerd. De taxatiewaarde bedroeg € 1.085.250. Namens de verkoper is door een andere makelaar ook een taxatie uitgevoerd. Deze taxatiewaarde bedroeg € 1.260.00.

Na onderhandeling tussen partijen is een koopsom van € 1.171.700 overeengekomen. De opbouw van dit bedrag is als volgt: koopsom agrarische gronden € 590.250 (19.675 m² á € 30) – koopsom woning + schuur = ondergrond € 581.700. De bijkomende kosten voor deze transactie bedroegen € 20.639.

Vraag nr. 16.

Als Peeldijk niet (meer) wordt ontwikkeld als bedrijventerrein, blijft deze grond dan onderdeel van een BIE/grondexploitatiecomplex, of wordt zij overgeboekt naar strategische grondvoorraad/overige gronden? Welke financiële spelregels en toetsmomenten hanteert het college daarbij (inclusief rol accountant)?

Antwoord:

Zie beantwoording vraag 13.

Vraag nr. 17.

Kan het college uiterlijk bij de stukken voor donderdag 12 februari 2026 een expliciet collegebesluit of collegevoornemen opnemen over de toekomst van Peeldijk (fase 2 / reserve / ruilgrond / verkoop / anders), inclusief planning en financiële consequenties?

Antwoord:

Dit is opgenomen in de adviesnota aan de raad "2^e Actualisatie bouwgrondexploitatie 2025".

Slotvraag – Transparantie en vervolg richting raad

De RIN vermeldt dat in de raadsvergadering van donderdag 12 februari 2026 de tweede actualisatie bouwgrondexploitatie 2025 wordt behandeld en dat daarin ook de grondexploitatie van Buitenveld wordt meegenomen, waarna projectbudget beschikbaar komt.

Politiek op Inhoud wil daarbij niet alleen het “nieuwe” Buitenveld-complex zien, maar ook de afwikkeling/doorwerking van het “oude” Peeldijk-spoor.

Vraag nr. 18.

Kan het college toezeggen dat in de stukken voor donderdag 12 februari 2026 integraal wordt opgenomen:

- a. de volledige grondpositie Peeldijk (status en boekwaarde),
- b. het verwervingspad en verwervingsbudget voor Buitenveld, en
- c. een expliciete toelichting op de gevolgen van de spoorwisseling voor planning, uitgifte en financiële risico's?

Antwoord vraag 18 a:

Ja, dat kan het college toezeggen.

Antwoord vraag 18 b:

Dit kan het college niet toezeggen. De onderhandeling loopt en de gemeenteraad zal na het bereiken van overeenstemming met een RIN worden geïnformeerd.

Antwoord vraag 18 c:

Dit kan het college niet toezeggen. Met het raadsvoorstel “2^e Actualisatie bouwgrondexploitatie 2025” wordt beoogd dat de locatie Peeldijk wordt afgesloten en dat project Buitenveld kan starten. In het kader van de start van project Buitenveld zal, na besluitvorming over het raadsvoorstel, een projectplan worden gemaakt met o.a. een planning, capaciteitsraming en inschatting financiële risico's.

Zoals in de beantwoording van deze raadsvragen is aangegeven is de verwachting dat voor de locatie Buitenveld een snellere en juridisch sterkere ruimtelijke procedure kan worden doorlopen dan voor de locatie Peeldijk. De uitgifte van kavels zal daardoor naar verwachting sneller zijn dan op de locatie Peeldijk, waarbij 2028 als start verkoop van de kavels wordt aangehouden.

Bijlage:

1. Lagenbenadering.