Datum raad	29 september 2022	Zaaknummer	2047772
Datum college	19 juli 2022		
		Portefeuille	Ruimtelijke ordening en infrastructuur J.T. van Burgsteden
Onderwerp	Haalbaarheidsonderzoek woningbouw Wvg-locatie Sint-Oedenrode.		

Samenvatting
Nadat de gemeenteraad op 24 juni 2021 op basis van het Actieplan Woningbouw besloot tot het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht op een gebied in Sint-Oedenrode ten behoeve van een woningbouwontwikkeling is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. De resultaten liggen nu voor.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad
Uitvoering van het Actieplan Woningbouw "Bouwoffensief Meierijstad".

Behandeling in commissie
15 september 2022.

Ontwerpbesluit gemeenteraad
1. Kennis te nemen van het Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode
2. Een vervolg te geven aan het Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode om te komen tot een mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw
4. Parallel aan het vervolgtraject de voorbereidingen te starten voor het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan dan wel structuurvisie/omgevingsvisie en de grondverwerving
5. In te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten tot maximaal €350.000,- en dit vooralsnog ten laste te brengen van de Algemene reserve.

Waarom naar de raad
De gemeenteraad heeft op 24 juni 2021 besloten het eerder door het college voorlopig gevestigde voorkeursrecht op een aantal percelen in Sint-Oedenrode en Schijndel te bestendigen. De gemeenteraad wordt nu gevraagd te beslissen over het vervolgtraject na het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek voor de Wvg-locatie in Sint-Oedenrode.

Aanleiding
Op 24 juni 2021 heeft de raad ingestemd met het Actieplan woningbouw “Bouwoffensief Meierijstad”. Het actieplan is erop gericht invulling te geven aan de forse woningbouwopgave in Meierijstad. Daarnaast is de ambitie om de realisatie van woningbouw te versnellen. Een belangrijk speerpunt hierin is het als gemeente regie kunnen voeren en hiervoor te komen tot woningbouwontwikkeling op locaties in gemeentelijk eigendom. Dat vraagt om actief grondbeleid. Om voor de kernen Sint-Oedenrode en Schijndel invulling te geven aan de woningbehoefte is daarom besloten tot het vestigen van het voorkeursrecht in een tweetal gebieden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De ambitie is om versneld 550 woningen in Sint-Oedenrode en 630 woningen in Schijndel te kunnen realiseren. Om de haalbaarheid van deze ambitie te onderzoeken zijn in januari 2022 haalbaarheidsonderzoeken gestart voor beide gebieden. Het onderzoek voor de locatie in Schijndel vraagt nader onderzoek en loopt nog. Het onderzoek voor de locatie Sint-Oedenrode is afgerond. De resultaten hiervan vindt u terug in dit advies. De raad wordt gevraagd een standpunt in te nemen op basis van het haalbaarheidsonderzoek.


Figuur 1 - Oorspronkelijk zoekgebied van percelen waar het gemeentelijk voorkeursrecht op is gevestigd.

Argumenten
1.1 Het Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode geeft inzicht in de randvoorwaarden waarbinnen een woningbouwlocatie kan worden ontwikkeld
Het haalbaarheidsonderzoek bekijkt de locatie vanuit verschillende invalshoeken. Hoe is het gebied ontstaan? Wat is de historie van het landschap? Daarnaast gaat het onderzoek in op welke (landelijk, provinciaal, gemeentelijk) regelgeving op het gebied van toepassing is. Welke grotere opgaven zijn er waar bij de ontwikkeling van het gebied rekening mee dient te worden gehouden. Vanuit al deze aspecten worden randvoorwaarden opgesteld, waarmee rekening

gehouden moet worden op het moment dat het gebied verder wordt uitgewerkt en later tot ontwikkeling wordt gebracht. Die randvoorwaarden gaan bijvoorbeeld in op landschap, groen, water, klimaatadaptatie, mobiliteit etc.. Een aantal belangrijke randvoorwaarden zullen in de navolgende argumenten worden aangehaald.

1.2 Waterbergingsopgave is van invloed op de inrichting van het plangebied
Het gebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt een 'waterneutrale' wijk te realiseren. Dit betekent dat de opgave is om het natuurlijk watersysteem te herstellen en te behouden. Daarnaast zal het gebied in zijn eigen afvoer en bergen van water moeten voorzien. Dat betekent dat de wateropgave van invloed is op de te maken inrichtingskeuzes in het gebied. Door dit op een juiste manier te doen kan een fijne woonomgeving worden gecreëerd, waarin water en groen (ook op recreatief vlak) het gebied van meerwaarde kunnen voorzien.

1.3 Met de gebiedsontwikkeling kan recht worden gedaan aan het historisch ontstane landschap
Het gebied ten noorden van de bestaande kern Sint-Oedenrode kenmerkt zich door kleinschalige verkaveling en het coulissen-landschap. Deze structuren zijn tegenwoordig nog steeds (al is het in mindere mate) herkenbaar. De zone tussen de Noordelijke Randweg en de Heikampenweg is een waardevol gebied. Als uitgangspunt is dan ook opgenomen dit gebied niet verder aan te tasten en te benutten als zoekgebied voor groen en water. Hiermee kan ook in een nieuwe ontwikkeling recht worden gedaan aan bestaande landschapswaarden. Ook wordt gepoogd bestaande waardevolle bodemtypen te respecteren. Bijvoorbeeld de aanwezige hoge zwarte enkeerdgronden die van nature erg klimaatregulerend zijn en dus van toegevoegde waarde kunnen zijn in de klimaatadaptatie (bijvoorbeeld in het tegengaan van hittestress).

1.4 De locatie biedt de mogelijkheid een nieuw buurtschap te realiseren
Door het creëren van een groene/blauwe buffer tussen de noordelijke randweg en de Heikampweg ontstaat vanzelf een niet-traditionele uitbreidingswijk. Het biedt de kans om de woningbouwlocatie als nieuw buurtschap te positioneren. Hiermee kan een dorps karakter worden gerealiseerd met rafelige dorpsranden die mogelijk ook een geleidelijke overgang kan hebben naar het buitengebied. Bijvoorbeeld door het toepassen van erven aan de randen van het plangebied, geïnspireerd op het principe van Veghels Buiten.

1.5 De bestaande boom- en groenstructuren ten noorden van Sint-Oedenrode kunnen worden ingepast in het plan
Ondanks dat het plangebied niet gelegen is in beschermde natuurgebieden of structuren zijn er wel belangrijke landschapselementen aanwezig. De bestaande boom- en groenstructuren, zoals de lanen met grote bomen, zijn belangrijk om als uitgangspunt te hanteren in het ontwerpproces. Deze bestaande structuren kunnen dan behouden blijven en krijgen een plek in de nieuwe ontwikkeling.

1.6 Uitbreiding van het plangebied is noodzakelijk voor een realistische ontwikkeling en vraagt een uitbreiding op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)
Uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt dat, om alle ambities een plek te geven, het plangebied uitgebreid dient te worden. Met het toevoegen van een extra perceel kan de overgang van buurtschap naar landschap op een goede manier worden vormgegeven en benadrukt. Dit perceel

is nu geen onderdeel van het gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is. Parallel aan dit voorstel zal u dan ook een voorstel worden gedaan om ook op dit perceel het voorkeursrecht te vestigen. Naast deze uitbreiding zijn ook goede mobiliteitsaansluitingen nodig. Ook die zijn toegevoegd aan het plangebied. Dit betreffen gemeentelijke gronden.

1.7 Het bestaande agrarisch bedrijf Kampenweg 4 moet worden geamoveerd om woningbouw mogelijk te maken
Uit uitgevoerd milieuonderzoek komt naar voren dat de geurcontouren van het agrarisch bedrijf aan de Kampenweg 4 een directe belemmering oplevert voor het realiseren van woningen in het gebied. Zonder de aanwezigheid van de veehouderij zou sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en vormen andere agrarische bedrijven geen belemmering. Conclusie is dan ook dat de bedrijfsactiviteiten op Kampenweg 4 moeten worden beëindigd voor het vaststellen van het bestemmingsplan/omgevingsplan om woningbouw mogelijk te maken.

2.1 De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is dat een woningbouwontwikkeling ruimtelijk haalbaar is
Na de inventarisatie van alle randvoorwaarden is de conclusie van het haalbaarheidsonderzoek dat binnen het plangebied op een goede manier invulling kan worden gegeven aan deze randvoorwaarden. Het beoogd aantal woningen kan op een kwalitatieve manier worden ingepast in het gebied om daarmee ook een hoogwaardig woonmilieu te kunnen realiseren. Op figuur 2 is te zien hoe de verschillende elementen samen zouden kunnen vallen in een indicatieve schets. Deze schets is ook gebruikt om de financiële haalbaarheid van de locatie te toetsen.



Figuur 2 - Eerste indicatieve schets op basis van de geformuleerde randvoorwaarden en ter toetsing financiële haalbaarheid

2.2 Een woningbouwontwikkeling op de Wvg-locatie is financieel realistisch
Naast de ruimtelijke inpasbaarheid is de woningbouwontwikkeling ook op financiële haalbaarheid onderzocht. Voor het gebied is een grondexploitatieberekening opgesteld en de residuele waarde vastgesteld voor de verwerving van de gronden. De uitkomsten hiervan laten zien dat er onder aan de streep een haalbare businesscase ontstaat. Ook de grondprijs die kan worden geboden voor verwerving van de gronden wordt voldoende geacht. Binnen de berekening is rekening gehouden met het verwerven van het agrarisch bedrijf op Kampenweg 4. Ook is er ruimte voor het

toevoegen van eventuele maatschappelijke functies, zoals een school.

2.3 De Wvg-locatie in Sint-Oedenrode is noodzakelijk om invulling te geven aan de woningbehoefte
In de periode vanaf 2020 tot 2040 geeft de provinciale woningbouwprognose aan dat er in de gemeente Meierijstad nog behoefte is aan 5.750 extra woningen. Daarnaast is in het Actieplan Wonen en het addendum op de Woonvisie 2018 afgesproken om te zorgen voor minimaal 125% plancapaciteit om planuitval te kunnen opvangen. Dat betekent een totale opgave van ruim 7.200 woningen. Voor de kern Sint-Oedenrode staan bijna 900 woningen opgenomen in de woningbouwprogrammering in de periode tot 2035. De Wvg-locatie maakt een belangrijk en aanzienlijk onderdeel uit van deze programmering. Daarnaast is de visie van het Actieplan Woningbouw dat we als gemeente zelf de regie willen voeren. We bepalen dan onze eigen keuzes en ons eigen tempo. Met de Wvg-locatie in Sint-Oedenrode kunnen we dan ook maximaal, kwalitatief én kwantitatief, sturen op de woningbouwontwikkeling in deze kern.

2.4 Het aantal nog te ontwikkelen binnenstedelijke ontwikkellocaties in Sint-Oedenrode is beperkt
Met het alleen inzetten op binnenstedelijke ontwikkelingen in de kern Sint-Oedenrode kunnen we de woningbehoefte niet invullen. Het aantal beschikbare nog te ontwikkelen locaties binnen de kern zelf zijn beperkt. Onlangs is gemeentebreed onderzocht welke binnenstedelijke kansen er nog zijn. Met name in Sint-Oedenrode zijn die kansen beperkt. Een uitbreidingslocatie in het Wvg-zoekgebied is dan ook noodzakelijk om ook in de kern Sint-Oedenrode voldoende woningen te kunnen bouwen.

2.5 In de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling zijn koppelkansen te behalen op diverse thema's
Naast de ambities op het gebied van wonen ontstaan bij een integrale gebiedsontwikkeling ook koppelkansen om op andere thema's meerwaarde te creëren. Dit kan zijn op het gebied van landschap, natuur, klimaatadaptatie, mobiliteit, maatschappelijke voorzieningen en wellicht bedrijvigheid. Op dat laatste thema is gekeken of de locatie interessant kan zijn voor de invulling van de behoefte naar uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven (Bedrijventerreinenvisie 2021). In de ruimtelijke analyse is gebleken dat het plangebied zich niet leent voor het realiseren van een traditioneel bedrijventerrein. Het onderzoeken van een werklandschap is wel interessant. Met het haalbaarheidsonderzoek zijn deze kansen benoemd en kunnen vanaf de start van het ontwerpproces worden meegenomen. Mocht een maatschappelijke voorziening in dit gebied kunnen landen dan vraagt dit om een investeringskrediet. Dit vormt geen onderdeel van de financiële verkenning, want dit betreft alleen een grondexploitatie.

3.1 Vanuit de versnellingsopgave is het gewenst parallel te starten met voorbereidingen voor de planologische procedure en grondverwerving
Om snelheid te behouden in het proces om te komen tot een woningbouwontwikkeling wordt geadviseerd parallel al te starten met de voorbereidingen voor de bestemmingsplan/omgevingsplanprocedure. Dit is mede ingegeven dat het gevestigde voorkeursrecht na drie jaar verloopt. Dat is in juni 2024. Op dat moment is de publiekrechtelijke grip vanuit de gemeente voor het verwerven van grondeigendom verdwenen en zal er marktwerking gaan spelen. Binnen de drie jaar moet er een vastgesteld bestemmingplan/omgevingsplan of structuurvisie liggen om deze grip te kunnen behouden. Door

nu al te starten minimaliseren we het risico dat de termijn van drie jaar verstrijkt. Ook is het van belang tijdig te starten met de voorbereidingen voor de grondverwerving. Hierin zit de hoogste prioriteit bij de verwerving van Kampenweg 4. Het gaat in beide gevallen vooral over de voorbereidende werkzaamheden. Het opstarten van de procedure en de verwerving zal pas plaatsvinden als definitief duidelijk is dat een woningbouwontwikkeling doorgang kan vinden. Zie ook kanttekening 2.1.

4.1 Voor het kunnen uitvoeren van het vervolgtraject is budget noodzakelijk
Om de vervolgwerkzaamheden uit te kunnen voeren is een voorbereidingsbudget noodzakelijk. De werkzaamheden lopen uiteen van de inzet van capaciteit tot aan het uitvoeren van benodigde onderzoeken en het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

4.2 De voorbereidingskosten kunnen later worden opgenomen in de nog te openen grondexploitatie
Als het vervolgtraject leidt tot een haalbaar plan, legt het college gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan de raad voor om een grondexploitatie te openen. De reeds gemaakte voorbereidingskosten kunnen dan ingebracht worden in de grondexploitatie. In aanloop naar een nieuwe grondexploitatie kunnen deze kosten tijdelijk worden onder gebracht op de immateriële vaste activa. Binnen 5 jaar moeten deze kosten worden overgeboekt naar een (nieuwe) grondexploitatie.

Kanttekeningen
2.1 De beoogde woningbouwontwikkeling past op dit moment niet binnen het beleid van de provincie
De Wvg-locatie in Sint-Oedenrode is gelegen in het Gemengd landelijk gebied op basis van de interim-Omgevingsverordening van de provincie. De interim-Omgevingsverordening stelt regels over in welke gebieden wel of niet duurzame stedelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden. Vanuit de verordening zijn dit soort ontwikkelingen alleen toegestaan in gebieden die zijn aangeduid als ‘Stedelijk gebied’ of ‘Verstedelijking afweegbaar’. Bij deze laatste categorie gebieden kan door toepassing van de zogenaamde ‘lagenbenadering’ aangetoond worden dat uitbreiding in die gebieden voorstelbaar is. Ook is regionale afstemming noodzakelijk. De Wvg-locatie in Sint-Oedenrode is dus niet gelegen in één van deze twee typen gebieden. Dat maakt dat op dit moment de locatie niet passend is binnen het beleid van de provincie en het risico bestaat dat de provincie geen akkoord geeft op de woningbouwontwikkeling. Op basis van de lagenbenadering en het aantonen van de meerwaarde van het plangebied op diverse thema’s gaan we het gesprek aan met de provincie om toestemming te kunnen verkrijgen voor de realisatie van onze woningbouwambities.
Na onze eigen gemeentelijke afweging, die we nu maken met besluitvorming over dit haalbaarheidsonderzoek, of de verdere uitrol van de Wvg-locatie wenselijk en haalbaar is, worden de gesprekken met de regio en provincie opgepakt.

2.2 De ‘Ladder duurzame verstedelijking’ vraagt in vervolgtraject onderbouwing voor de locatie
Omdat de locatie van het plangebied is gelegen buiten het stedelijk gebied dient op basis van de Ladder duurzame verstedelijking een onderbouwing te worden gegeven, waarom er binnen het stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn om de opgave in te vullen. Het doel van ‘de Ladder’ is om ongewenste leegstand te voorkomen en zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik te bevorderen.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet daarom de behoefte worden aangetoond en dat het ruimtegebruik zorgvuldig is afgewogen. Dit moet worden onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan/omgevingsplan. Op basis van de woningbehoefte en beschikbare ruimte binnen Sint-Oedenrode is aan te tonen dat behoefte bestaat aan de geplande uitbreiding en dit op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

4.1 Mocht de beoogde woningbouwontwikkeling onverhoopt niet gerealiseerd kunnen worden dan komen de voorbereidingskosten ten laste van de Algemene reserve
Zoals aangegeven mogen de voorbereidingskosten uiteindelijk worden opgenomen in een grondexploitatie. Mocht de woningbouwontwikkeling geen doorgang vinden en er daarmee ook geen grondexploitatie wordt geopend, dan zullen de gemaakte voorbereidingskosten moeten worden afgeboekt. Daarom wordt voorgesteld de Algemene reserve hier voor aan te merken. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek mag aangenomen worden dat de woningbouwontwikkeling realistisch is.

4.2 De onzekerheid of woningbouw daadwerkelijk gerealiseerd kan worden leidt tot een financieel risico
Het voorstel is er op gericht om in een volgende fase de eerdergenoemde risico's te beheersen, om te zetten naar kansen en onderzoeken uit te voeren als voorbereiding op de planologische procedure en het voeren van gesprekken met eigenaren als voorbereiding op de grondverwerving. Deze stappen zijn noodzakelijk om tot een goed onderbouwd verhaal te komen én binnen de periode dat het voorkeursrecht is gevestigd voldoende voortgang te hebben geboekt om als gemeente de regie te kunnen blijven voeren. Het risico bestaat dat de provincie en regio geen toestemming geven om woningen te mogen ontwikkelen. De kosten voor het haalbaarheidsonderzoek (€ 75.000) en het nu gevraagde voorbereidingskrediet (€ 350.000) kunnen dan niet terugverdiend worden met de grondverkoop. Om het risico te verkleinen is de afstemming met provincie en regio de eerstvolgende stap die gezet moet worden. Daarnaast doen we in deze fase onderzoek om risico's, zoals bijvoorbeeld archeologie (middelhoge tot hoge verwachtingswaarde), te kwantificeren en te beheersen.

Communicatie
Gedurende het haalbaarheidsonderzoek zijn grondeigenaren geïnformeerd over de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek en zijn ook diverse gesprekken gevoerd. Voor het haalbaarheidsonderzoek is afstemming geweest met de provincie en waterschap. Ook heeft er afstemming plaatsgevonden met de Natuurvereniging in Sint-Oedenrode. Daarnaast is er uiteraard intern integraal gewerkt aan het haalbaarheidsonderzoek en waren diverse disciplines vertegenwoordigd in de projectgroep.

Vervolg na raadsbesluit
Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek organiseren we een aantal bijeenkomsten om enerzijds de grondeigenaren te informeren en anderzijds ook de omgeving en andere belangstellende op de hoogte te stellen. In deze bijeenkomsten leggen we het proces dat tot nu toe is gelopen uit en gaan we in op waar we nu staan en wat het vervolgtraject is.

Participatie

Na het raadsbesluit zal een projectplan worden opgesteld. Onderdeel van dit projectplan is ook een participatieaanpak. Hierin zal worden opgenomen wie belanghebbenden zijn en welke andere stakeholders we bij het uitwerkingsproces willen betrekken. Ook zal worden aangegeven op welke wijze zij betrokken worden en welke participatievorm zal worden toegepast (participatieladder).

Duurzaamheid
In het haalbaarheidsonderzoek is veel ruimte gegeven voor duurzaamheid in de zin van:
- hoe ligt de locatie in relatie tot de klimaatonderlegger
- aandacht voor de lagenbenadering (vanuit bodem en water) en deze als fundament te gebruiken voor de verdere planvorming
- respect, behoud en versterking van landschappelijke kwaliteiten
- aandacht voor klimaatadaptatie (water, groen)
- aandacht voor biodiversiteit
- aandacht voor duurzame energie opwekking.

Deze uitgangspunten zijn van invloed op het verdere ontwerp van het plangebied. Zo zal er bijvoorbeeld in de wegprofielen extra ruimte voor groen worden gecreëerd ten behoeve van klimaatadaptatie. Ook worden bestaande boom- en groenstructuren in het plan verwerkt.

Financiële toelichting
De raad wordt gevraagd om in te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten tot maximaal € 350.000,- onder de immateriële vaste activa ten behoeve van de ontwikkeling van Wvg-locatie Sint-Oedenrode en hiervoor een claim op de Algemene reserve te leggen.

De te activeren kosten kunnen gedurende maximaal 5 jaar geactiveerd worden. De bedoeling is dat deze kosten binnen een periode van 5 jaar worden overgezet naar een nog te openen grondexploitatie. Als blijkt dat het niet mogelijk is om de kosten over te zetten naar een grondexploitatie dan moet na periode van maximaal 5 jaar deactivering van de kosten plaatsvinden ten laste van de algemene reserve. Door de claim in de Algemene reserve te leggen, is het risico aan de voorkant al ingedekt. Gaat het plan wel door dan kan de claim er vanaf.

Planning
Als de raad instemt om een vervolg te geven aan dit project wordt er een projectplan opgesteld. Dit om alle volgende projectfasen goed in beeld te krijgen. De planning krijgt hierin ook een plaats. De wens is om voor het einde van 2022 te komen tot het gewenste draagvlak bij provincie en regio.

Rechtsbescherming
Tegen de uitvoering van het vervolgonderzoek staan geen rechtsmiddelen open.

Monitoring en evaluatie
In het op te stellen projectplan zal aandacht zijn voor tussentijdse monitoring en evaluatie van het project.

Bijlagen
1 - Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode

2 - Bijlagen bij Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode
3 - Weergave lagenbenadering

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,	De burgemeester,
Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 juli 2022.

Gelet op het Actieplan Woningbouw “Bouwoffensief Meierijstad” en de daaruit voortvloeiende keuzes en acties, de woningbehoefte en het uitgevoerde Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode.

Besluit gemeenteraad:
1. Kennis te nemen van het Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode
2. Een vervolg te geven aan het Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode om te komen tot een mogelijke ontwikkellocatie voor woningbouw
4. Parallel aan het vervolgtraject de voorbereidingen te starten voor het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan dan wel structuurplan/omgevingsvisie en de grondverwerving
5. In te stemmen met het activeren van voorbereidingskosten tot maximaal €350.000,- en dit vooralsnog ten laste te brengen van de Algemene reserve.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 29 september 2022.

De raad voornoemd,

De griffier,	De voorzitter,
A.F.J. Franken	ir. C.H.C. van Rooij