Registratienummer: **83294** / 112847

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	20 November 2025
Agendapunt:	7
Onderwerp:	Vaststellen voorbereidingskrediet realisatie landschapspark binnen 'De Landerijen' Heeswijk-Dinther Vaststellen van de 5e begrotingswijziging 2026
Portefeuillehouder:	Wethouder Marius Tielemans

Heesch, 13 oktober 2025

Inleiding

Uw raad heeft in het investeringsplan 2024 budget beschikbaar gesteld voor het uitwerken voor een gebiedsvisie voor de Abdij en omgeving 'Buitengoed van Berne'. Deze visie is door het college op 13 oktober 2025 vastgesteld en ligt nu ter informatie aan u voor.

In de voorbereiding naar de gebiedsvisie toe, zijn er verschillende partner overleggen geweest en ook toekomstfestivals georganiseerd. Hiermee is veel momentum onder inwoners en gebruikers in het gebied aangewakkerd om door te pakken en mee te blijven denken in het gebied. Gelijktijdig heeft de gemeente ook een grote waterbergingsopgave voor Heeswijk-Dinther. Deze bij voorkeur deels landen in het gebied achter de Abdij aangeduid als "De Landerijen".

Het college stelt voor om een landschapspark te ontwikkelen binnen het gebied van 'De landerijen'. Hiervoor wordt een nieuw projectteam opgericht en het college verzoekt uw raad om hiervoor de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Voorstel

1. De voorbereiding op te starten en de voorbereidingskosten te activeren tot een limiet van € 215.000, - voor het gebied "De Landerijen", specifiek realisatie landschapspark, te Heeswijk-Dinther met ingang van 1-1-2026.
2. Budget beschikbaar te stellen van € 215.000 uit de reserve nog nader te bestemmen voor de dekking van de voorbereidingskosten voor het gebied "De Landerijen", specifiek realisatie landschapspark, te Heeswijk-Dinther.

Argumenten

1.1 *Voorbereiding opstarten is overgedragen aan het college, maar het vaststellen van negatieve grondexploitaties niet.*

Uw raad heeft op 12 december 2024 de verordening uitgangspunten financieel beleid en beheer 2024 vastgesteld. Op grond van artikel 10 lid c heeft u de bevoegdheid voor het aangaan van voorbereidingskosten overgedragen aan het college. Deze bevoegdheid is breed gedefinieerd, doordat het vaak op voorhand niet duidelijk is of een opvolgende grondexploitatie een positief, danwel negatief resultaat heeft. Alleen het vaststellen van neutrale tot positieve grondexploitaties heeft uw raad in diezelfde verordening gemandateerd aan het college.

Op basis van de vastgestelde gebiedsvisie is een financieel positieve grondexploitatie binnen de Landerijen uitgesloten. Daarbij zouden de verliezen mogelijk nog wel kunnen worden

beperkt door inzet van subsidies. Het resterende verlies, na eventuele subsidies, kan altijd nog groter zijn dan het maken van de te maken voorbereidingskosten tot een go-/no-go moment.

Gezien het voorgaande en het feit dat het budgetrecht bij uw raad ligt, verzoekt het college u dan ook om in dit geval expliciet in te stemmen met het maken van voorbereidingskosten tot € 215.000, - en gelijktijdig het benodigde budget ter dekking daarvan beschikbaar te stellen.

De voorbereidingskosten bestaat uit een aantal elementen die ook aanbesteed dienen te worden. Om die reden ligt de uitgebreidere onderbouwing vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

1.2 *Focus op ontwikkeling van "De Landerijen", specifiek realisatie landschapspark, past bij deze fase van de omgevingsvisie.*

Een omgevingsvisie is bedoeld als een overkoepelend document, die richtinggevend kan zijn voor toetsing van binnenkomende plannen en voor eventuele eigen ontwikkelingen. Het kijkt daarmee voorbij aan de korte termijn en is meer gericht op de middellange termijn (5 – 15 jaar). Kijkend naar de volledige visie heeft met name de ontwikkeling van de landerijen en in het bijzonder het landschapspark de meeste prioriteit. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de grote waterbergingsopgave in Heeswijk-Dinther. Ook betreft dit het enige onderdeel in het gebied van de visie waar de gemeente grondpositie heeft. Dit maakt ontwikkeling van dit deelgebied het meest geschikt voor de gemeente om nu als eerste mee aan de slag te gaan.



2.1 De kosten ten laste van de reserve nog nader te bestemmen brengen sluit aan bij het vastgestelde beleid.

In door uw raad vastgestelde nota grondbeleid 2024-2027 van 24 januari 2025, wordt gecommitteerd aan de BBV-richtlijnen. Deze richtlijnen schrijven voor dat de gemeente verliezen direct afdekt wanneer deze zich voordoen. Gezien de verwachting is dat het bedrag van € 215.000, - minder is dan het totale tekort op de grondexploitatie, is het passend dat ook gelijk de dekking voor het tekort wordt geregeld. De gemeente verrekend verliezen en winsten uit het (actieve) grondbedrijf met de reserve nog nader te bestemmen. Gezien deze voorbereidingskosten in het verlengde van die systematiek worden gemaakt, is het wenselijk om ook die kosten op eenzelfde manier te dekken. De onderbouwing budget voorbereidingskrediet "De Landerijen" ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Risico's

Het actief oppakken van een gebiedsontwikkeling vraagt ook het plannen van concretere go/no-go momenten. Door in een vroeg stadium al concreet aan de slag te gaan met de gebiedsontwikkeling, bestaat de kans dat bepaalde particulieren grondeigenaren in het gebied afhaken.

Hierdoor zou mogelijk slecht een deel van de landerijen in deze fase onder deze wijziging van het omgevingsplan ontwikkeld kunnen worden.

Kosten en dekking
Het vastgestelde budget vormt het toetsingskader voor kosten. Door het beschikbaar stellen van middelen uit de reserve nog nader te bestemmen is er dekking voor deze fase van uitwerking. Over de voortgang wordt via de reguliere P&C-cyclus verantwoording afgelegd.

Vervolg
Na goedkeuring kan het project begin 2026 worden opgestart. Het college streeft ernaar om uiterlijk in september 2026 een go/ no go in te plannen voor mogelijk een grotere gebiedsontwikkeling dan alleen de gemeentelijke gronden in het ontwikkelgebied. Dit is een relatief lange periode. De ervaring leert echter dat het bieden van tijd/ ruimte belangrijk is om particuliere grondeigenaren mee te krijgen in een gebiedsontwikkeling.
In Q2 van 2027 wenst het college ontwerp wijziging omgevingsplan ter inzage te hebben liggen voor "De Landerijen". In Q4 van 2027 zou deze wijziging van het omgevingsplan ter vaststelling aan uw raad ter vaststelling moeten worden aangeboden.

Het voornemen bestaat het bestuurlijk overleg voort te zetten om de integrale samenwerking te borgen.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn digitaal beschikbaar.

- Gebiedsvisie Buitengoed van Berne (D/109780)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester