

Beantwoording Raadsragen

Onderwerp:	Investeringskrediet gebiedsontwikkeling de Hoeven 26	Datum antwoord:	19 januari 2026
Type vraag:	Technische vraag t.b.v. commissie / raad		
Datum vraag:	13 januari 2026	Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder
Gesteld door:	CDA		
Registratienr.:	26.01455		

Vraag

Ter inleiding op de beantwoording van de vragen. Het initiatief van de verbindingsweg en waterberging staat los van de arbeidsmigrantenhuisvesting. Wel draagt SchipVast bij aan de verbindingsweg en de onderzoeken die voor het totale gebied worden uitgevoerd.

Vraag 1 – Kadastrale aanduiding / percelen SchipVast

1. Kunt u bevestigen dat het perceelnummer Reusel F 832 betreft en niet Reusel F 842?

Nee. Het betreft perceel **Reusel F 842**.

Vraag 2 – Chronologie: Verbindingsweg vs. initiatief arbeidsmigranten

1. Kunt u de tijdlijn (met data) geven van: (a) eerste opname/uitwerking van de verbindingsweg/ontsluiting in dit gebied, (b) moment waarop SchipVast is aangehaakt met het initiatief arbeidsmigrantenhuisvesting?

(a) In 2018 heeft de eerste opname/uitwerking van de verbindingsweg/ontsluiting in het gebied plaatsgevonden. In 2021 is de samenwerkingsovereenkomst tussen beide gemeenten getekend.

(b) In 2021 heeft SchipVast het initiatief voor arbeidsmigrantenhuisvesting ingebracht en is SchipVast in dat kader aangehaakt.

2. Klopt het dat de beoogde ontsluiting (verbindingsweg tussen N284 en Hallenstraat) oorspronkelijk is voorzien los van het initiatief arbeidsmigranten, en dat het initiatief later is aangehaakt? Graag feitelijke onderbouwing.

Ja. De verbindingsweg/ontsluiting is in 2018 opgenomen. Het initiatief voor arbeidsmigrantenhuisvesting is in 2021 door SchipVast ingebracht en is daarmee later aan het project toegevoegd.

Vraag 3 – Bijdrage SchipVast aan de nieuwe verbindingsweg (in euro's + borging)

1. Welke bijdrage van SchipVast aan de verbindingsweg wordt beoogd: Graag bedrag in €, berekeningsgrondslag (vast bedrag / % / €/m² / anders), prijspeil/indexatie, en moment van betaling.

Het college is hierover momenteel nog in onderhandeling met SchipVast. Schipvast moet meebetalen aan de verbindingsweg. Zolang deze onderhandelingen lopen, is verder informatiedeling niet gewenst in het onderhandelingsproces.

2. Wordt de bijdrage van SchipVast verrekend met (onderdelen van) de grondaankoop (netto/verrekening in koopsom), of staat dit volledig los van de koopprijs? Graag toelichten.

Dit moet nog in overleg met SchipVast worden vastgesteld en maakt onderdeel uit van de lopende onderhandelingen.

Vraag 4 – Kwaliteitsverbetering landschap / natuurversterking: Toerekening aan SchipVast vs. publieke opgave

1. Welke maatregelen voor watercompensatie/natuurversterking zijn direct noodzakelijk voor (a) aanleg verbindingsweg/Hallenstraat en welke (b) voor het planologisch mogelijk maken van de arbeidsmigrantenhuisvesting? Graag gespecificeerd.

De aanleg van de verbindingsweg en het waterbergingsgebied is van belang voor de (gebieds)ontwikkeling van de bedrijventerreinen.

Natuurversterking zijn niet direct noodzakelijk voor de aanleg van de verbindingsweg.

Het initiatief arbeidsmigrantenhuisvesting is een afzonderlijke opgave. SchipVast maakt planologisch geen gebruik van de waterberging en natuur-/landschapsmaatregelen en is daarom niet afhankelijk van watercompensatie of natuurversterking voor het planologisch mogelijk maken van de huisvesting. Zij hebben wel die opgave maar regelen dat op eigen terrein.

2. Is er een strikte scheiding in maatregelen, gronden en kosten tussen het publieke project (weg/water/natuur) en het private initiatief (arbeidsmigrantenhuisvesting)? Zo ja: graag de afbakening. Zo nee: graag de kosten- en grondtoerekening.

Ja. De afbakening van maatregelen en gronden is weergegeven op de tekening in de bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst. De ontwikkeling van de arbeidsmigrantenhuisvesting staat los van de water- en natuurontwikkeling. Planologisch zijn ze wel met elkaar verbonden doordat er een gezamenlijke procedure wordt doorlopen.

Voor de ontwikkeling van de verbindingsweg wordt tevens met SchipVast gesproken over een (financiële) bijdrage; dit is nog onderwerp van onderhandeling.

Vraag 5 – Plankosten / onderzoeken / BOPA: Welk deel betaalt SchipVast?

1. Welke onderzoeken/onderdelen vallen hieronder (postenlijst), wat is de raming per post en welke kosten worden (geheel of deels) doorbelast aan SchipVast?

De plankosten en bijbehorende onderzoeken worden momenteel in beeld gebracht. Het uitgangspunt is dat kosten (geheel of gedeeltelijk) via de anterieure overeenkomst worden verhaald op SchipVast.

2. Welke verdeelsleutel wordt gehanteerd voor kostenverhaal (100% toerekenbaar aan initiatief / gemengd / anders) en op basis waarvan? Voor alle onderzoeken 50 % doorbelast aan Schipvast.

Voor onderzoeken wordt uitgegaan van een 50/50-verdeling tussen gemeente(n). Het totale kostenverhaal wordt verder uitgewerkt op basis van de plankostenscan. Schipvast betaald mee aan de onderzoeken. Ook hiervoor geldt dat het nog deel van de onderhandelingen is.

3. In hoeverre wordt van SchipVast een aantoonbare inspanning/financiële bijdrage gevraagd in het kader van provinciale eisen rond kwaliteitsverbetering /compensatie, en hoe wordt dit vastgelegd?

De provinciale eisen rond kwaliteitsverbetering/compensatie wordt in de onderhandeling met Schipvast meegenomen. Hier zijn in het verleden nog geen afspraken over gemaakt en inspanning en/of financiële bijdrage van SchipVast wordt meegenomen in de onderhandeling.

Vraag 6 – Fasering en ‘onomkeerbare’ verplichtingen: Wanneer gaat de gemeente kosten maken?

1. Welke concrete stappen beschouwt het college als onomkeerbaar (bijv. start aanbesteding, gunning, definitieve grondaankoop, start uitvoering) en op welk moment in het proces worden die gezet?

De samenwerkingsovereenkomst treedt in werking zodra raad en college hebben ingestemd met de financiële kaders. Vanaf dat moment committeren de gemeenten Reusel-De Mierden en Bladel zich bestuurlijk en financieel aan de gezamenlijke uitvoering van het project.

Vervolgens werkt het college toe naar het sluiten van een anterieure overeenkomst en een koopovereenkomst met Schipvast. Met de ondertekening van deze overeenkomsten worden de afspraken met Schipvast definitief en worden de belangrijkste randvoorwaarden (zoals programma, planning, risicoverdeling en financiële afspraken) vastgelegd.

Wanneer het aanbestedingsproces start, kan het project niet meer wijzigen doordat het in de markt wordt aangeboden en dus definitief is.

2. Kan het college bevestigen dat vóór het aangaan van dergelijke onomkeerbare verplichtingen de anterieure overeenkomst én koopovereenkomst met SchipVast zijn ondertekend, inclusief vastgelegde bijdrage/zekerheidsstelling? Graag ja/nee + toelichting.

Ja. Het college beschouwt de anterieure overeenkomst en koopovereenkomst als noodzakelijke zekerstelling dat afspraken met SchipVast zijn vastgelegd. Met ondertekening daarvan gaat SchipVast tevens financiële verplichtingen aan richting de gemeente.

Opmerkingen algemeen:

Op pagina 4 is het volgende geschreven: "Daarnaast is de samenwerkingsovereenkomst van rechtswegen vervallen en van het prijspeil van 2021."

Deze zin blinkt niet uit in duidelijkheid. Zou niet beter zijn: "Daarnaast is de samenwerkingsovereenkomst van rechtswege vervallen; het daarin gehanteerde prijspeil dateert uit 2021."

Prima, is inderdaad een betere omschrijving.

De vragen die we stellen worden ingegeven door het ontbreken van een duidelijke financiële paragraaf van ons College hoe de de Hoeven 26 met een bestemming Agrarisch wordt omgezet naar Maatschappelijk om daarmee huisvesting van 160 tot 180 arbeidsmigranten mogelijk te maken. Dit terwijl wij wel worden geacht mandaat en middelen te geven om de realisatie van het totale gebiedsproject uit te voeren.

Antwoord