Aan de Raad

Made, 9 oktober 2025

Raadsvergadering 9 oktober 2025	**Registratienummer:** 2025021172 **Casenr:** Meerdere
Onderwerp: Grondexploitatie woningbouwplan De Ligne Zuid	

Portefeuillehouder: P.P.A.J. Akkermans **Ambtelijke coördinatie:** Grondgebied **Steller:** A. de Feijter	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit 2. Groenplan De Ligne 3. Ambitiedocument De Ligne 4. Grondexploitatie De Ligne	**Voorbereiden op:** ■ Informatietafels ☐ Gesprekstafel

SAMENVATTING

Aan de Stuivezandsestraat in Made ligt het plangebied van het woningbouwproject Plan De Ligne. Het plan is opgedeeld in twee delen: Noord (grondeigendom van een externe ontwikkelaar) en Zuid (grondeigendom van de gemeente). Dit collegevoorstel gaat over het vaststellen van de grondexploitatie De Ligne Zuid

VOORGESCHIEDENIS

In de Omgevingsvisie heeft de gemeente Drimmelen het plangebied aan de Stuivezandsestraat in Made aangewezen als *kansrijk voor woningbouw*.
Op 18 juli 2023 is een collegebesluit genomen over de kaders en ambities voor het plangebied. Het plangebied is op te delen in twee delen:

- Plan de Ligne – Zuid (grond in eigendom van de gemeente, met als voorziene bestemming 21 duurzaam verplaatsbare woningen en 11 woningbouwkavels in de vrije, duurdere sector)
- Plan de Ligne – Noord (grond in eigendom van Rowa Projects, met als voorziene bestemming 13 rijwoningen in de betaalbare midden sector)

Op afbeelding 1 zijn beide plandelen afgebeeld: in het blauw Plan de Ligne – Noord en in het rood Plan de Ligne – Zuid.



Afbeelding 1: plangebieden Plan De Ligne – Noord (blauw) en Zuid (rood)

Aanvankelijk waren de duurzaam verplaatsbare woningen voorzien direct aan de Stuivezandsestraat. Mede op verzoek van de omwonenden is ervoor gekozen om dit om te wisselen: de vrije kavels direct aan de Stuivezandsestraat en de duurzaam verplaatsbare woningen in het achter gelegen gebied aan de kant van de Nachtegaalstraat. Zowel het aangepaste stedenbouwkundige plan De Ligne Zuid als het stedenbouwkundig plan De Ligne Noord zijn vastgesteld bij collegebesluit d.d. 31 oktober 2024.


Afbeelding 2: Stedenbouwkundig plan van Plan de Ligne – Zuid

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Het is de bedoeling dat in totaal 45 woningen toegevoegd worden aan de woningvoorraad van onze gemeente.
Het is noodzakelijk dat de grondexploitatie voor het plan De Ligne door uw raad wordt vastgesteld zodat budget beschikbaar wordt gesteld op basis waarvan de werkzaamheden voor deze woningbouwontwikkeling kunnen worden voortgezet.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
De ontwerp-grondexploitatie is opgesteld binnen de wettelijke kaders die gelden. Zoals eerder vermeld wordt in het omgevingsplan het gebied De Ligne als kansrijk voor woningbouw aangemerkt. Gelet op het tekort aan woningen is het tot ontwikkeling brengen van dit gebied voor woningbouw de meest logische stap.
Het woonprogramma bestaat uit 21 duurzaam verplaatsbare sociale huurwoningen aan de kant van de Nachtegaalstraat en 11 koopwoningen in het duurdere segment (vrijstaand en twee-onder-een-kap) aan de Stuivezandsestraat.
Samen met de 13 betaalbare koopwoningen van Plan de Ligne – Noord, wordt met dit woonprogramma voldaan aan de 30-40-30 regeling vanuit het Programma Wonen en de regionale Woondeal.

Via het vaststellen van een grondexploitatie stelt u als raad de ruimtelijke, kwalitatieve, financiële en programmatische kaders voor gebiedsontwikkeling vast conform de Gemeentewet. Tot de kerntaak van de gemeente behoort het bouw- en woonrijp maken van de bouwkavels als ook de aanleg van het openbaar gebied.

De grondexploitatie voor de Ligne bevat onder andere een financiële weergave van kosten en opbrengsten die in dit plan betrokken zijn en tot een bepaald financieel resultaat leidt.

Op basis van artikel 87 van de Gemeentewet kan het college op grond van een belang, genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid geheimhouding opleggen ten aanzien van de stukken die het aan de raad overlegt. Op grond van artikel 5.1, lid 2 onder b, van de Wet open overheid blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.

In de grondexploitatie voor De Ligne is voor de gemeente bedrijfsgevoelige informatie opgenomen, waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente kan schaden. In eerste plaats betreft dat de opbrengsten die zijn geraamd voor de verkoop van de 11 bouwkavels. Openbaarmaking daarvan geeft de projectontwikkelaars, die de gemeente zal vragen om in concurrentie voor de aankoop en ontwikkeling van deze bouwkavels in te schrijven, een onevenredig voordeel omdat zij “in de kaarten” van de gemeente kunnen kijken. In de tweede plaats betreft het de ramingen van de civiele werken binnen het plangebied. Bij openbaarmaking kunnen aannemers een onevenredig voordeel verkrijgen omdat zij op de hoogte zijn van de door de gemeente gereserveerde budgetten.

Hierom stellen wij voor om op de grondexploitatie met bijlagen geheimhouding te leggen omdat de economische en financiële belangen van de gemeente anders kunnen worden geschaad zodra in dit stadium deze stukken openbaar zouden worden gemaakt.

De door het college opgelegde verplichting tot geheimhouding tot de aan de raad overlegde stukken vervalt, indien de oplegging niet door de raad in zijn eerstvolgende vergadering wordt bekrachtigd. De grondexploitatie ligt onder geheimhouding ter inzage voor de raad bij de griffie.

DUURZAAMHEIDSPARAGRAAF
De hoofddoelstelling is om een duurzame woonwijk te realiseren, waarbij voldaan moet worden aan het vastgestelde gemeentelijk beleid. De toepassing hiervan wordt geborgd in de af te sluiten overeenkomsten en de te verlenen omgevingsvergunningen.

Bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden. Nu het bestek voor het bouwrijp maken gereed is, is gebleken dat de aanleg van buizen en leidingen de wortels van een 5-tal bomen onherstelbaar zal beschadigen. Dit betekent dat in totaal 5 bomen moeten worden verwijderd om het woningbouwproject mogelijk te maken. Dit betreft 3 bomen aan het begin van de genoemde bomenrij en 2 bomen (die in slechte toestand verkeren achter de Nachtegaalstraat, nabij de 21 duurzaam verplaatsbare woningen (zie **bijlage 2** - het bijgevoegde groenplan). Met het verwijderen van deze bomen wordt de realisatie van een woonblok duurzaam verplaatsbare woningen, nutsvoorzieningen (riolering, kabels- en leidingen) en de toegangsweg richting Plan de Ligne – Noord mogelijk gemaakt.
Hiervoor is inmiddels een kapvergunning aangevraagd. Er wordt in het plan rekening gehouden met een ruime compensatie van deze bomen, door het aanplanten van 15 nieuwe, in groei gevorderde bomen.

WAT GAAN WE DOEN?
De planning ziet er in hoofdlijnen als volgt uit

Planning Plan de Ligne	
Start ruimtelijke procedures, met allereerst een reguliere Bopa-procedure voor 21 duurzaam verplaatsbare woningen, die start in september en afgerond wordt in november	September 2025
Start bouwrijp maken	September 2025
Vervolg communicatie met omgeving (met periodieke nieuwsbrief)	September 2025
Openen grondexploitatie	Oktober 2025
Start aanbestedingsprocedure vrije kavels	Oktober 2025
Start bouw 21 duurzaam verplaatsbare woningen Woonvizier (Zuid)	November/December 2025
Start bouw 13 rijtjeswoningen (Noord)	Midden 2026
Start bouw 11 vrije kavels (Zuid)	Einde 2026

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
De regie ligt bij de gemeente, waarbij wordt samengewerkt met woningbouwcorporatie Woonvizier (21 duurzaam verplaatsbare woningen), Rowa Projects (13 rijwoningen) en een nog te werven marktpartij voor realisatie van 11 woningen in de vrije sector.

Voor wat betreft de samenhang van de beide projecten De Ligne Noord en Zuid zijn vanaf de start van de voorbereidingen de gronden van de externe grondeigenaar Rowa Projects (Plan de Ligne Noord) meegenomen in de planuitwerking. Ook in het ambitiedocument (**bijlage 3**), onderdeel van het collegebesluit in juli 2023, is de grond van de ontwikkelaar onderdeel van de plannen.
Hier is voor gekozen zodat beide plannen dezelfde (ruimtelijke) uitgangspunten hebben, waardoor beide plannen (Noord en Zuid) goed op elkaar aansluiten. Uiteindelijk wordt geen gezamenlijke ruimtelijke procedure doorlopen met beide plannen, zodat beide plannen niet

afhankelijk zijn van elkaars planningen. De ontwikkelaar gaat een eigen ruimtelijke procedure doorlopen om het woningbouwproject planologisch mogelijk te maken.
In de met Rowa Projects gesloten anterieure overeenkomst worden via de plankostenscan financiële afspraken gemaakt over onder andere de openbare ruimte, plankosten, bijdrage in reserve bovenwijkse voorzieningen, bijdrage in de aanleg van de ontsluitingsweg en de kosten bouw- en woonrijp maken. Daarnaast wordt ook een tegemoetkoming in nadeelcompensatie overeengekomen.
Recent is nog een nieuw initiatief ontstaan, namelijk de bouw van twee woningen op een naastgelegen perceel. Deze twee percelen sluiten aan op het plangebied van Plan de Ligne – Noord. Dit initiatief is nog in voorbereiding en dus niet opgenomen in het stedenbouwkundig plan De Ligne Noord. Hierover volgt te zijner tijd nadere informatie.

WAT ZIJN DE KOSTEN?
Op basis van een vastgestelde verkaveling van Plan de Ligne – Zuid is een grondexploitatie opgesteld (**bijlage 4**).

Daartoe worden onder andere de kosten voor civiele werken geraamd en de opbrengsten uit de verkoop en subsidie verwerkt. De (geraamde) kosten en opbrengsten alsmede de planning van deze ontwikkeling en het geprognotiseerde eindresultaat worden in de grondexploitatie opgenomen. De financiële consequenties van de grondexploitatie worden opgenomen in de administratie nadat de raad haar besluit heeft genomen.

In de bijlage 4 wordt een gedetailleerde uitleg van de kosten en opbrengsten gegeven.
De grondexploitatie van De Ligne Zuid leidt tot een verwacht positief resultaat
En op de verschillende risico's en kansen worden maatregelen gezet om de risico's te minimaliseren tot elimineren en de kansen te bevorderen.
De exacte cijfers vindt u terug in de bijgevoegde grondexploitatie. Op deze grondexploitatie wordt geheimhouding gelegd. In een grondexploitatie is namelijk voor de gemeente bedrijfsgevoelige informatie opgenomen, waarvan openbaarmaking de financiële en economische belangen van de gemeente kan schaden. Daarom wordt voorgesteld om op de grondexploitatie met bijlagen geheimhouding te leggen omdat de economische en financiële belangen van de gemeente anders kunnen worden geschaad zodra de stukken van de grondexploitatie openbaar zouden worden gemaakt.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Om de verdere werkzaamheden voor de woningbouwplannen De Ligne te kunnen uitvoeren, is het noodzakelijk dat de grondexploitatie vastgesteld wordt. Indien uw raad het niet eens is met de grondexploitatie en de daarin opgenomen kosten, opbrengsten en parameters, kunt u besluiten de grondexploitatie niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Ten behoeve van Plan de Ligne (Noord en Zuid) hebben in februari 2024 en juli 2024 twee informatieavonden plaatsgevonden in de aula van het Dongemondcollege. Tijdens deze avonden hebben de gemeente en de ontwikkelaar de plannen toegelicht.
Aanwezigen (vooral omwonenden) hebben input kunnen leveren en vragen kunnen stellen. Deze input en verder onderzoek hebben tot de voorliggende stedenbouwkundige plannen geleid.
Een belangrijke aanpassing voortkomend uit de participatie vormde het omwisselen van de percelen voor de bouw van de 11 vrije kavels en de 21 duurzaam verplaatsbare woningen, waardoor de vrije kavels nu direct aan de Stuivezandestraat zijn gesitueerd.

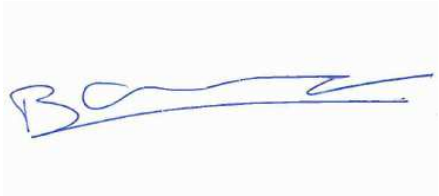
In juli 2025 is een nieuwsbrief verspreid met de actuele stand van zaken en met de vervolgstappen in de komende maanden. Het is de bedoeling in september aanstaande een volgende nieuwsbrief te verspreiden en dit daarna periodiek te herhalen.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
Het bouwrijp maken van het gebied, het starten van de ruimtelijke procedures Plan De Ligne alsmede het mogelijk maken dat de eerste woningen van Woonvizier nog in november/december 2025 gerealiseerd worden zijn de belangrijkste vervolgstappen in de komende periode.

Voor de duurzaam verplaatsbare woningen wordt allereerst een Bopa-procedure voor een tijdelijke woonbestemming gevolgd. Wanneer de procedure doorlopen is, is daarmee een tijdelijke omgevingsvergunning voor 15 jaar afgegeven. Hierin neemt de gemeente het ruimtelijke deel voor haar rekening en Woonvizier het bouwtechnische gedeelte richting realisatie.
Vervolgens wordt een procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan doorlopen, ten behoeve van een definitieve woonbestemming voor zowel de 21 duurzaam verplaatsbare woningen als de 11 woningen in het duurdere segment.
Ten behoeve van de permanente woningen aan de kant van de Stuivezandsestraat wordt een aanbestedingsprocedure gestart om de grond aan een ontwikkelaar te verkopen. In overleg met het inkoopbureau zal in het 4e kwartaal een onderhandse aanbesteding plaatsvinden.
Voor het plan De Ligne Noord zal zoals eerder gemeld een apart ruimtelijke procedure gevolgd worden.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen





A.J.M. Martens
Gemeentesecretaris

B.H.G. Scholtze
Burgemeester

,

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 september 2025;

gelet op de Gemeentewet, de Wet open overheid en de Omgevingswet ;

B e s l u i t :

a. de grondexploitatiecomplex De Ligne Zuid inclusief bijlagen vast te stellen;
b. de financiële consequenties te verwerken in de begroting;
c. geheimhouding op de grondexploitatie De Ligne Zuid met bij behorende bijlagen, te bekrachtigen gelet op het gestelde in artikel 87 van de Gemeentewet, gelet op de economische en financiële belangen van de gemeente (Wet open overheid artikel 5.1, lid 2 onder b).

Made, 9 oktober 2025

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening