Technische vragen raadsvergadering 18 september 2025

Instemming openen grondexploitatie voor complex De Dreven in Sint-Oedenrode

Een grondexploitatieopzet (grex) is in de regel geen openbaar stuk. De inhoud van een grex wordt niet openbaar gemaakt omdat de economische en/of financiële belangen van de gemeente daarbij zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid. Dit is mogelijk op grond van de uitzondering die is opgenomen in artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wet open overheid (Woo). Deze uitzonderingsgrond is vrijwel altijd van toepassing omdat elke grex gedetailleerde financiële informatie bevat over de verwachte kosten en opbrengsten van het te realiseren (woningbouw) project. Denk bijvoorbeeld aan de kosten van de aanleg van het openbaar gebied. Deze werken en werkzaamheden worden aanbesteed. Het zou nadelige consequenties voor de gemeente kunnen hebben wanneer de kostenramingen hiervan op voorhand bekend zouden zijn bij inschrijvende partijen. Dit geldt ook voor het geval dat de gemeente nog gronden aan wil kopen ten behoeve van de realisatie van een project. Als de waarde waarvoor de gemeente de grond aan zou willen kopen vooraf bekend zou zijn, zou dit de onderhandelingspositie van de gemeente negatief kunnen beïnvloeden.

Fractie	Vragen	Antwoorden
GBM	1. Hoe wordt de grond verkocht, gaat het naar een projectontwikkelaar of gaat de gemeente zelf ook grond verkopen aan particuliere bouwers?	De gemeente heeft op dit moment circa 1/3e deel van de gronden in plangebied De Dreven in eigendom. De overige gronden zijn (nog) in handen van particuliere eigenaren. In 2021/2022 is voorkeursrecht op het gebied gevestigd. De gemeente voert actief grondbeleid en wil de benodigde gronden graag zelf aankopen. De gesprekken hierover zijn in volle gang. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente te zijner tijd zelf zorgt voor het bouwrijp maken van het hele plangebied, en zelf bouwkavels gaat verkopen ten behoeve van de bouw van de in het woonbeleid gedefinieerde categorieën woningen. Daarbij gaat het om minimaal 30% sociale huur en circa 14%

		middeldure huur, 13% goedkope koop, 21% middeldure koop, 22% dure koop. De grond ten behoeve van sociale huurwoningen wordt aangeboden aan Woonmeij, de kavels voor de overige projectmatig te bouwen woningen worden via tenders (of wellicht via een bouwclaim) aan projectontwikkelaars/ bouwbedrijven uitgegeven. Het streven is erop gericht om in het plan ook bouwkavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap te projecteren. De uitgifte van deze kavels zal ook via tenders of via loting plaatsvinden. De gedetailleerde uitwerking hiervan moet nog plaatsvinden.
	2. Klopt het dat er een onderzoek naar niet gesprongen explosieven is opgenomen, maar geen budget voor het eventueel saneren van niet gesprongen explosieven. Gezien de regio is het wel aannemelijk dat hier wellicht iets gevonden gaat worden, i.v.m. Tweede wereld oorlog waarbij hier in de regio veel gevochten is. Wat is het financiële risico?	Er is inderdaad rekening gehouden met onderzoek naar niet-gesprongen explosieven. Er is al historisch vooronderzoek uitgevoerd. Daarbij is in beeld gebracht wat de verdachte locaties zijn waar nader onderzoek nodig is. Dit nader onderzoek houdt veldwerk in, waarvan gebruikelijk is om dit voor het bouwrijp maken te laten plaatsvinden. Na verkrijging van de resultaten van dit nadere onderzoek wordt gekeken welke impact dit heeft op het plan en hoe hier zorgvuldig mee omgegaan kan worden. Vanuit de zogenoemde Bommenregeling wordt dan een subsidie/bijdrage van 68% van de kosten gevraagd om de te maken kosten te dekken. Het overige deel dient door de gemeente gedekt te worden. Het is de verwachting dat deze kosten wel gedekt kunnen worden uit (een) project onvoorziene post(en). Het financiële risico is daarmee naar verwachting voldoende afgedekt.

	3. Klopt er dat er een onderzoek naar archeologie is opgenomen, maar geen budget voor archeologische vondsten? Op de archeologisch beleidskaart, lijkt een deel van de Dreven te vallen onder categorie 4, waarbij vondsten verwacht kunnen worden van alle tijdperken. Inclusief een beperking van graven vanaf 30cm onder maaiveld. Wat is het financiële risico?	Er is al inventariserend veldonderzoek archeologie gedaan. Daaruit volgt dat er middelhoge en lage verwachtingen voor archeologie aanwezig zijn in het plangebied. Het advies is om in de zones waar sprake is van middelhoge verwachtingen proefsleuven-onderzoek te laten plaatsvinden. In de kostenraming is rekening gehouden met de kosten van onderzoek. Na verkrijging van de resultaten van het vervolg (proefsleuven) onderzoek wordt gekeken welke impact dit eventueel heeft op het plan en hoe hier zorgvuldig mee omgegaan kan worden. Algemeen geldt dat het in dit stadium van de gebiedsontwikkeling (voorontwerp) nog lastig is om de financiële risico's precies in te schatten. Naarmate de planvorming concreter wordt, kunnen de financiële consequenties beter worden ingeschat/ tot in detail worden berekend. De grondexploitatie (grex) zoals deze nu voorligt voorziet in een financiële marge waarmee enig risico opgevangen kan worden.
	4. Zijn de dassen in de Dreven nog een probleem? Zijn er eventueel kosten opgenomen om deze te verplaatsen, of hun leefomgeving op plekken te verbeteren?	Uit onderzoek is gebleken dat er geen dassenburcht in het plangebied aanwezig is. Wel zijn een aantal agrarische percelen aangewezen als secundair leefgebied. De aantasting van het leefgebied moet gecompenseerd worden. Een groot deel van de benodigde compensatie is al verwerkt in het plan. Voor het resterende deel wordt nog naar oplossingen gezocht, zoals het verbeteren van de leefomgeving op bepaalde plekken. Nadat deze oplossingen verder zijn uitgewerkt wordt gekeken welke impact dit eventueel

		heeft op het plan (en op de grex), en hoe hier zorgvuldig mee omgegaan kan worden.
	5. Waarom is er in het kosten overzicht bij kopje ‘Kosten bodemsanering, dempen wateren en grondwerken’ geen post onvoorzien meegenomen?	Verkennend bodemonderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van het agrarisch bedrijf aan de Kampenweg 4 plaatselijk sprake is van een lichte verontreiniging. De sanering hiervan wordt meegenomen bij de sloop van de bedrijfsopstallen, waarbij ook rekening wordt gehouden met asbesthoudend puin. Hiervoor zijn stelposten opgenomen. Daarnaast zijn posten opgenomen voor het grondwerk. Indien blijkt dat dit onvoldoende is, dan wordt de grex hier t.z.t. op aangepast. Alle overige agrarische gronden zijn als onverdacht aangemerkt. Hiervoor is dan ook geen aanleiding om kosten op te nemen in de grex.
PvdA-GroenLinks	In het raadsvoorstel onder ‘Kanttekeningen’ staat dat alle risico's bij de gemeente liggen. Vragen: 1. Heeft de gemeente voldoende deskundigheid in huis om de grondexploitatie te doen of wordt deze deskundigheid ingehuurd?	Het is normaal dat de gemeente het volledige risico van de grondexploitatie draagt als zij deze zelf voert. Dit is de logische consequentie van de bewust gemaakte keuze voor maximale sturing en regie. In verband hiermee voert de gemeente op deze locatie actief grondbeleid (er is voorkeursrecht gevestigd om zoveel mogelijk zelf de benodigde gronden aan te kunnen kopen). Voor de planeconomische ondersteuning van De Dreven is de expertise van Bureau Gloudemans ingehuurd. Dit bureau was ook al betrokken bij het Haalbaarheidsonderzoek Wvg-locatie Sint-Oedenrode in 2022. (Raadsbesluit 15-12-2022, zaaknummer 2219150.)

	2. Er is een risicoanalyse opgesteld. Deze is niet als bijlage bij de stukken gevoegd. Kunnen wij deze informatie ontvangen? (als dit vertrouwelijke informatie is, ontvangen we de antwoorden graag vertrouwelijk)	We gaan ervan uit dat met ‘risicoanalyse’ gedoeld wordt op de grex. Het klopt dat de grex zelf niet openbaar is. Het belang van openbaarmaking weegt niet op tegen de economische en/of financiële belangen van de gemeente. **Zie opmerking vooraf**.