

Aan het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Gemert-Bakel

Raadvraag spoorwisseling Peeldijk–Buitenveld, ontwikkeling bedrijventerrein Milheeze

Gemert, 16 december 2025

Geachte college,

Op dinsdag 09 december 2025 heeft het college de raad via een RIN geïnformeerd dat in 2021 de locatie Peeldijk was aangewezen, maar dat op dinsdag 30 september 2025 in principe is gekozen voor locatie Buitenveld (percelen B 1437 en B 1722) en dat op dinsdag 09 december 2025 de projectopdracht is verstrekt om Buitenveld te realiseren.

Deze koerswisseling roept vragen op over de onderbouwing van de spoorwisseling, de inzet van de reeds aangekochte grondpositie Peeldijk, de benodigde verwerving op Buitenveld en de financiële gevolgen (boekwaarde, risico op afwaardering en transparantie richting raad en ondernemers).

Vragenblok 1 – Besluitvorming en onderbouwing locatiekeuze

De RIN motiveert de keuze voor Buitenveld vooral ruimtelijk (“direct aansluit op stedelijk gebied” en daarom “het meest ruimtelijk voorstelbaar”) en geeft aan dat er onderzoek is gedaan naar ruimtelijke belemmeringen en dat er met de grondeigenaar is gesproken.

Tegelijk is in 2022 richting raad gemeld dat de planvorming voor Peeldijk zou starten en dat medio 2024 uitgifte mogelijk zou zijn.

Politiek op Inhoud wil kunnen volgen welke feiten/criteria sinds 2022 zijn gewijzigd, en wat de consequenties zijn voor planning en aanbod.

1. Welke inhoudelijke criteria (ruimtelijke inpassing, milieuzonering, ontsluiting, planologische haalbaarheid, provinciale afstemming, tijd, kosten en risico's) lagen ten grondslag aan:
 - a. de keuze om in 2021 de locatie Peeldijk aan te wijzen, en
 - b. de keuze van dinsdag 30 september 2025 om in principe voor Buitenveld te kiezen?
2. Kan het college een vergelijkingsnotitie (Peeldijk versus Buitenveld) aan de raad verstrekken, inclusief de afwegingen die hebben geleid tot de spoorwisseling, met expliciete aandacht voor planning, netto uitgeefbaar oppervlak, kosten en risico's?
3. Welke concrete wijziging of nieuwe informatie tussen dinsdag 15 november 2022 en dinsdag 30 september 2025 maakte dat het college de in 2022 gecommuniceerde route richting Peeldijk (met verwachting start medio 2024) niet als primaire ontwikkellijn heeft doorgezet?

Vragenblok 2 – Provinciale afstemming over Peeldijk en Buitenveld

In de RIN staat dat er een lagenbenadering is gemaakt om de locatiekeuze Peeldijk met de provincie te kunnen afstemmen.

Voor Politiek op Inhoud is relevant wat de inhoud en uitkomst van die afstemming was, of er voorwaarden/bedenkingen zijn meegegeven, en of Buitenveld toen al in beeld was bij de provincie. Dit is extra relevant omdat de keuze nu publiek is verlegd naar Buitenveld.

4. Welke documenten omvatten de genoemde lagenbenadering uit 2021 (rapportage, kaarten, memo's), en kan het college deze met de raad delen?
5. Welke reacties/standpunten heeft de provincie gegeven op Peeldijk (data, inhoud, eventuele voorwaarden), en is hierover schriftelijk gecorrespondeerd?
6. Is Buitenveld (percelen B 1437 en B 1722) in 2021 of later expliciet met de provincie besproken, en zo ja: wat was de reactie van de provincie en waarom is toen niet direct gekozen voor Buitenveld?

Vragenblok 3 – Grondpositie en verwerving: wat hebben we, wat moeten we nog kopen

Op donderdag 10 december 2020 stonden onder de Wvg-lijst in Milheeze zowel B 1437 als S 594.

In 2022 is expliciet gemeld dat 2,3 hectare aan de Peeldijk is aangekocht.

In 2025 vermeldt de RIN dat er met de grondeigenaar is gesproken over Buitenveld, wat logisch wijst op (nog) benodigde verwerving/afspraken.

Politiek op Inhoud wil een actueel en volledig beeld van de grondpositie, verwervingsstrategie en risico's.

7. Welke kadastrale percelen zijn in 2022 feitelijk verworven voor het project “bedrijventerrein Peeldijk – Milheeze”.
8. Klopt het dat ontwikkeling op Buitenveld betekent dat (een deel van) de gronden op percelen B 1437 en/of B 1722 nog verworven moeten worden, en zo ja: wat is de beoogde verwervingsstrategie (minnelijke aankoop, ruil, anterieure overeenkomst, of anders)?
9. Waarom is in 2022 niet gekozen om (ook) actief te sturen op verwerving/zekerstelling van het Buitenveld-spoor, terwijl perceel B 1437 al sinds donderdag 10 december 2020 onder de Wvg-aanwijzing viel?

Vragenblok 4 – Status Peeldijk na spoorwisseling: inzet, reserve, of beëindiging

In 2022 is aan raad en omgeving het perspectief geschetst dat Peeldijk tot uitgifte kon komen.

De RIN van dinsdag 09 december 2025 beschrijft Buitenveld als realiseerbaar en zet daar de projectopdracht op.

Het stuk zegt echter niet expliciet wat dit betekent voor Peeldijk: fase 2, reserve, ruilgrond, of beëindiging. Dat is voor het ontwikkelingspotentieel (beschikbare kavels) en de financiële verantwoording essentieel.

10. Wat is per dinsdag 09 december 2025 de formele status van het project “bedrijventerrein Peeldijk – Milheeze”: blijft dit een actief ontwikkelingspoor (bijvoorbeeld fase 2), of is dit spoor feitelijk beëindigd/ingevroren, en wanneer is dat besluit (intern) genomen?
11. Wat betekent de keuze voor Buitenveld voor het ontwikkelingspotentieel in Milheeze: hoeveel hectare netto uitgeefbaar komt Buitenveld op termijn op, en wat is het effect op de eerstvolgende uitgifte (jaartal/kwartaal) ten opzichte van de in 2022 genoemde verwachting (medio 2024)?

Vragenblok 5 – Financiële gevolgen: boekwaarde, risico op afwaardering en vergelijking met landbouwgrond

Als grond wordt aangekocht met het perspectief “bedrijventerrein”, dan hangt de financiële haalbaarheid samen met planrealisatie en uitgifte. Als die ontwikkeling verschuift of uitblijft, ontstaat het risico dat de boekwaarde niet meer aansluit bij de realiseerbare waarde

Daarnaast wil Politiek op Inhoud kunnen duiden hoe de betaalde prijs zich verhoudt tot gangbare agrarische grondprijzen. Het Kadaster rapporteert dat de gemiddelde agrarische grondprijs in Nederland over heel 2022 uitkwam op € 73.400 per hectare.

12. Kan het college, op basis van de koerswijziging, de actuele boekwaarde van de Peeldijk-gronden per dinsdag 31 december 2023, dinsdag 31 december 2024 en woensdag 31 december 2025, uitgesplitst in koopsom, bijkomende verwervingskosten (notaris, overdracht, etc.), geactiveerde rente en overige planlasten. aan de raad verstrekken.
13. Klopt het dat bij scenario “Peeldijk wordt niet (meer) ontwikkeld als bedrijventerrein” een (gedeeltelijk) afwaarderingsrisico kan ontstaan, en zo ja: wanneer verwacht het college hierover een expliciete (BBV/ accountant getoetste) beoordeling en raadsvoorstel te presenteren?
14. Kan het college een scenario-overzicht geven voor Peeldijk (door ontwikkelen, fase 2-reserve, ruilgrond, tijdelijke verpachting, verkoop), inclusief per scenario de financiële consequenties (verwachte opbrengst, effect op boekwaarde, effect op risicoreserve/voorziening)?
15. Kan het college de totale verwervingskosten van de Peeldijk-grondpositie (koopsom plus bijkomende kosten) en de gemiddelde prijs per vierkante meter specificeren, met verwijzing naar het onderliggende dossier/taxatie?
16. Als Peeldijk niet (meer) wordt ontwikkeld als bedrijventerrein, blijft deze grond dan onderdeel van een BIE/grondexploitatiecomplex, of wordt zij overgeboekt naar strategische grondvoorraad/overige gronden? Welke financiële spelregels en toetsmomenten hanteert het college daarbij (inclusief rol accountant)?
17. Kan het college uiterlijk bij de stukken voor donderdag 12 februari 2026 een expliciet collegebesluit of collegevoornemen opnemen over de toekomst van Peeldijk (fase 2 / reserve / ruilgrond / verkoop / anders), inclusief planning en financiële consequenties?

Slotvraag – Transparantie en vervolg richting raad

De RIN vermeldt dat in de raadsvergadering van donderdag 12 februari 2026 de tweede actualisatie bouwgrondexploitatie 2025 wordt behandeld en dat daarin ook de grondexploitatie van Buitenveld wordt meegenomen, waarna projectbudget beschikbaar komt.

Politiek op Inhoud wil daarbij niet alleen het “nieuwe” Buitenveld-complex zien, maar ook de afwikkeling/doorwerking van het “oude” Peeldijk-spoor.

18. Kan het college toezeggen dat in de stukken voor donderdag 12 februari 2026 integraal wordt opgenomen:
 - a. de volledige grondpositie Peeldijk (status en boekwaarde),
 - b. het verwervingspad en verwervingsbudget voor Buitenveld, en
 - c. een expliciete toelichting op de gevolgen van de spoorwisseling voor planning, uitgifte en financiële risico's?

Met vriendelijke groet,



Jan Vroomans

Fractievoorzitter Politiek op Inhoud