

Documentnummer:2026.00085

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Grondexploitatie vaststellen Bloemenlaan 50-52, Hoogerheide		
Raadsvergadering	:26 februari 2026	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:M.J.A. van der Poel	Datum	:13 januari 2026
Bestuurlijk kader	:Programma Economie	Zaaknummer	:Z24.02028

Besluit:

1. De grondexploitatie voor de locatie Bloemenlaan 50-52 te Hoogerheide, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen, te openen en te activeren op de gemeentelijke balans.
2. Het woningbouwprogramma vast te stellen overeenkomstig tabel 1 zoals opgenomen in het raadsvoorstel.
3. De 12^e wijziging van de Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Inleiding:

De gemeente is eigenaar van de voormalige schoollocatie De Stappen, gelegen aan de Bloemenlaan 50/52 te Hoogerheide, hierna te noemen de 'projectlocatie'. Deze projectlocatie is opgenomen in de woningbouwplanning 2025–2026 van de gemeente Woensdrecht en is aangewezen voor herontwikkeling naar woningbouw. De herontwikkeling heeft zowel ruimtelijke als financiële consequenties voor de gemeente.

Om te komen tot een zorgvuldig en goed onderbouwd besluit is een grondexploitatie opgesteld, gebaseerd op het huidige stedenbouwkundig ontwerp en het voorgestelde woningbouwprogramma. Met dit raadsvoorstel wordt het voorgestelde woningbouwprogramma ter vaststelling aangeboden en wordt de raad voorgesteld de grondexploitatie te openen ten behoeve van de herontwikkeling van de projectlocatie.

Doelstelling en effect:

Het beoogde effect van het raadsvoorstel is om de grondexploitatie te openen en het woningbouwprogramma vast te stellen ten behoeve van de herontwikkeling van de projectlocatie. Door deze herontwikkeling wordt beoogd om een bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave in de gemeente, waarbij het accent ligt op het realiseren van betaalbare woningen. Daarnaast wordt gestreefd naar een financieel verantwoorde ontwikkeling, waarbij de gemeente grip houdt op de uitvoering en de risico's beheersbaar blijven. Het uiteindelijke doel is een kwalitatief goede invulling van de locatie, die aansluit bij de behoeften van de lokale woningmarkt en bijdraagt aan een leefbare en toekomstbestendige wijk.

Argumenten:

1. Het toevoegen van (nieuwbouw)woningen levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Woensdrecht. Het programma bestaat uit totaal 24 woningen.
2. Het realiseren van een kwaliteitsimpuls voor de betreffende projectlocatie en de omgeving; van leegstaand schoolgebouw naar een kwalitatief, leefbaar en toekomstbestendig woonmilieu.
3. In het financiële resultaat is geen rekening gehouden met een bijdrage vanuit de Realisatiestimulans. Deze regeling geeft gemeenten een basisbijdrage van € 7.000,- exclusief BTW per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart in de periode 2025 tot en met 2029. In het woningbouwplan vallen 18 van de 24 woningen in de betaalbaarheidscategorie. Dat heeft – als het gehele project binnen de termijnen van de regeling valt – voor 18 betaalbare woningen een positief effect van € 126.000,- exclusief BTW.
4. Het plan omvat in totaal 24 koopwoningen in de volgende prijssegmenten:

tabel 1

Prijssegment	Aantal woningen	Prijsrange V.O.N.(prijsspeil 2025)
Goedkope rijwoningen	5	Tot € 285.000
Middeldure woningen (in voormalige schoolgebouw)	9	€ 285.000 - € 405.000
Middeldure levensloopbestendige tussenwoningen	4	€ 285.000 - € 405.000
Dure levensloopbestendige hoekwoningen	2	Boven € 405.000
Dure tweekappers	4	Boven € 405.000
Totaal	24	

Tabel 1: Prijssegmenten woningbouwprogramma

Het toevoegen van (nieuwbouw)woningen levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Woensdrecht. Het programma bestaat uit totaal 24 woningen en staat opgenomen in de Woningbouwplanning 2025-2026. Deze mix bedient diverse doelgroepen: starters, doorstromers, gezinnen en senioren. De toevoeging van levensloopbestendige woningen speelt in op de vergrijzing en de wens om langer zelfstandig te wonen. De tweekappers voorzien in de vraag van gezinnen en hogere inkomensgroepen, wat bijdraagt aan een evenwichtige en toekomstbestendige wijk. Met deze verdeling wordt voldaan aan de betaalbaarheidsnorm van minimaal twee derde betaalbare woningen, zoals afgesproken in de Woondeal. Van de 24 woningen vallen er 18 in de categorie goedkoop of middeldure koop, wat neerkomt op 75% betaalbaar.

5. Door de planologische wijziging te voorzien en de stedenbouwkundige kaders vast te stellen, heeft de gemeente grip op de voortgang, invulling en kwaliteit van het plangebied.

6. Met het openen van de grondexploitatie, verkoopt de gemeente grond in bouwrijpe staat¹. Hieronder volgt een opsomming van argumenten voor het leveren van de grond in bouwrijpe staat:
- Een actieve rol van de gemeente leidt tot meer grip op het tempo van de herontwikkeling. De gemeente kan het proces beter sturen en versnellen, omdat zij zelf verantwoordelijk is voor het bouwrijp maken en de verkoop aan een ontwikkelaar en/of bouwer pas plaatsvindt als de grond klaar is voor bebouwing.
 - Om risico's vooraf zoveel mogelijk te beheersen en inzichtelijk te maken, zijn een bodemonderzoek en een vooronderzoek naar ontplofbare oorlogsresten uitgevoerd. Op basis hiervan is een kostenraming opgesteld voor de opsporing en eventuele ruiming van explosieven, welke is opgenomen in de grondexploitatie.
 - De gemeente kan via de suppletieregeling een financiële vergoeding krijgen voor het opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten op het terrein. De financiële vergoeding bedraagt 68% van de totale opsporing- en ruimingskosten. Een private partij ontvangt deze vergoeding niet als zij het terrein bouwrijp moet maken en ontplofbare oorlogsresten aan zouden treffen.
 - Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd in de bestaande opstallen binnen het projectgebied. Naar aanleiding van de aangetroffen asbest is een kostenraming opgesteld voor de asbestsanering van beide objecten én voor de sloop van de gymzaal. Deze geraamde kosten zijn opgenomen in de grondexploitatie, waarmee de financiële risico's worden beperkt.
 - Het resultaat voor de gemeente is naar verwachting hoger in dit ontwikkelscenario dan bij verkoop as-is (in de huidige staat). De ontwikkelaar hoeft namelijk minder risico's in te prijzen, omdat de grond al bouwrijp is gemaakt.
 - Tot slot is de verkoop in bouwrijpe staat voor een marktpartij fiscaal gunstiger, wat van positieve invloed is op de verkoopprijs van de projectlocatie.

Alternatieven:

1. De projectlocatie in de huidige staat (as-is) verkopen, waarbij ook de risico's m.b.t. het bouwrijp maken worden overgedragen aan een ontwikkelaar en/of bouwer.

Kanttekeningen:

1. De uitwerking van het ontwerp, de diverse ruimtelijke onderzoeken, evenals participatie met de omgeving, kunnen aanleiding geven om het plan op onderdelen te heroverwegen. Dit kan gevolgen hebben voor het financiële resultaat en het uiteindelijke programma.
2. Onvoorziene wijzigingen in wet- en regelgeving gedurende het ontwikkeltraject kunnen van invloed zijn op het uiteindelijke financiële resultaat.

¹ **Bouwrijpe staat:** Onder bouwrijp maken wordt verstaan het uitvoeren van de volgende werkzaamheden: het slopen van de gymzaal en de aanbouw van het voormalige schoolgebouw, inclusief de noodzakelijke asbestsanering; het verwijderen van overige aanwezige voorzieningen, zoals hekwerken, speeltoestellen en ondergrondse infrastructuur; het uitvoeren van een scan op Ontplofbare Oorlogsresten (OO) en – indien noodzakelijk – het opsporen en ruimen daarvan; het formeel vrijgeven van het plangebied van explosieven en het egaliseren van het terrein.

3. De transformatie van het voormalige schoolgebouw naar betaalbare koopwoningen brengt relatief hoge investeringskosten met zich mee, terwijl het woonproduct qua omvang, type en kenmerken niet persé gangbaar is. Enerzijds brengt dit een afzetrisico met zich mee wat naar voren komt bij de verkoopprocedure voor de locatie. Anderzijds kan een dergelijk uniek woonproduct juist van meerwaarde zijn voor het plan en de verkoop.
4. Een actieve rolname van de gemeente in de ontwikkeling van de projectlocatie vergt extra (personele) inzet van de gemeente. In de grondexploitatie is hiermee rekening gehouden.

Opgelegde geheimhouding

Het college heeft op de uitgebreide grondexploitatiebegroting en uitgebreide begrotingswijziging geheimhouding opgelegd. Het openbaar maken van die informatie weegt niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. De uitgebreide grondexploitatiebegroting en begrotingswijziging liggen voor de raadsleden ter inzage bij de griffie.

Procedure/planning:

1. Voortzetten van het participatietraject met de omgeving en overige belanghebbenden gericht op de voorgenomen woningbouwontwikkeling.
2. Nadere uitwerking en, waar nodig, herijking van het stedenbouwkundig plan op basis van de resultaten uit het participatietraject en aanvullende onderzoeken.
3. Het doorlopen van de benodigde ruimtelijke procedures.
4. Parallel aan de ruimtelijke procedure worden de werkzaamheden voor het bouwrijp maken van de locatie voorbereid, waaronder sloop, sanering, explosievenruiming en het uitvoeren van noodzakelijke onderzoeken.
5. Uitvoeren van bouwrijp werkzaamheden.
6. Uitgifte van de grond aan een ontwikkelaar en/of aannemer na het doorlopen van een tenderprocedure. De verwachting is dat de grond in 2026 notarieel overgedragen wordt.
7. Doorlopen van de procedure voor het verzoek tot aanwijzing van het voormalige schoolgebouw De Stappen als monument.

Kosten, baten en dekking:

De grondexploitatiebegroting sluit met een positief saldo van (afgerond) € 317.000. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de mogelijk verschuldigde vennootschapsbelasting, waarvan wordt ingeschat dat het financiële effect beperkt zal zijn. De voorziene looptijd van de grondexploitatie is van 2026 tot en met 2028. Een beknopte versie van de begroting is in onderstaande tabel opgenomen.

Grondexploitatiebegroting locatie Bloemenlaan 50/52 Hoogerheide

tabel 2

Planning / begroting	2026	2027	2028	2029	Totaal
Boekwaarde 01/01	€ -	€ 223.369	€ 107.087	€ -	
Investerings				€ -	
Boekwaarde gymzaal	€ -36.750	€ -	€ -	€ -	€ -36.750
Investerings	€ -438.204	€ -69.277	€ -70.663	€ -	€ -578.144
Totaal investeringen	€ -474.954	€ -69.277	€ -70.663	€ -	€ -614.894
Opbrengsten	€ 931.857	€ -	€ -	€ -	€ 931.857
Boekwaarde 31/12	€ 456.903	€ 154.092	€ 36.424	€ -	
Tussentijdse winstuitname*	€ 233.534	€ 47.005	€ 36.424	€ -	€ 316.963

* conform PoC-methode Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en gemeenten (BBV)

Op basis van de 'PoC-methode' (Percentage of Completion) wordt de voorziene winst, op basis van de voortgang, over de boekjaren 2026 tot en met 2028 verdeeld.

Communicatie:

Het participatietraject met de omgeving wordt in de komende periode zorgvuldig voortgezet. In het eerste kwartaal van 2026 is een tweede participatiebijeenkomst gepland, waarin onder meer de planaanpassingen worden gepresenteerd die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de tijdens de eerste bijeenkomst opgehaalde input. Gedurende de uitvoering van de bouwrijp werkzaamheden en het verkooptraject van de locatie, worden omwonenden geïnformeerd over de ontwikkelingen en voortgang. Tot slot wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang en financiële bewaking tijdens het ontwikkeltraject.

Bijlagen:

1. Grondexploitatiebegroting [OPENBAAR];
2. Stedenbouwkundig schetsontwerp;
3. 12^e wijziging van de Programmabegroting 2026 [OPENBAAR];
4. Grondexploitatiebegroting [GEHEIM];
5. Wijziging van de Programmabegroting 2026 [GEHEIM].

Ter inzage:

Burgemeester en wethouders van Woensdrecht,
De secretaris, De burgemeester,
ing. P.A.C. Bogers drs. J.J.C. Adriaansen

R a a d s b e s l u i t

Onderwerp : Grondexploitatie vaststellen Bloemenlaan 52, Hoogerheide

Vergadering d.d. : 26 februari 2026 agendanummer : n.t.b.

Zaaknummer :

De raad van de gemeente Woensdrecht,

in vergadering bijeen op 26 februari 2026,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026,

gelet op:

- de woningbouwplanning 2025–2026;
- het grondprijzenbeleid;
- het gemeentelijk woonbeleid.

overwegende dat :

- de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie *De Stappen* in Hoogerheide bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwopgave;
- het voorgestelde woningbouwprogramma voorziet in een substantieel aandeel betaalbare woningen;
- voor een zorgvuldige en financieel beheersbare uitvoering het openen van een grondexploitatie noodzakelijk is.

b e s l u i t :

1. De grondexploitatie voor de locatie Bloemenlaan 50-52 te Hoogerheide, zoals opgenomen in bijlage 1, vast te stellen, te openen en te activeren op de gemeentelijke balans.
2. Het woningbouwprogramma vast te stellen overeenkomstig tabel 1 zoals opgenomen in het raadsvoorstel.
3. De 12^e wijziging van de Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 26 februari 2026:

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,