

Documentnummer:2026.00931

Voorstel aan de Raad

Onderwerp	:Grondexploitatie vaststellen Berglaan 10, Woensdrecht		
Raadsvergadering	:26 februari 2026	Agendapunt	
Portefeuillehouder	:M.J.A. van der Poel	Datum	:27 januari 2026
Bestuurlijk kader	:Programma Economie	Zaaknummer	:Z24.02027

Besluit:

1. De grondexploitatie voor de locatie Berglaan 10 te Woensdrecht, 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 14^e wijziging van de Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Inleiding:

De gemeente is eigenaar van de voormalige schoollocatie De Poorte, gelegen aan de Berglaan 10 te Woensdrecht, 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 in totaal 15 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 15 woningen (100%) in de betaalbaarheidscategorie. Dit heeft – indien het gehele project binnen de termijnen van de regeling valt – een positief effect van € 105.000,- exclusief btw.
4. Het plan omvat in totaal 11 koopwoningen en 4 huurwoningen in de volgende prijssegmenten:

Prijssegment	Aantal woningen	Prijsrange V.O.N. en huur (prijspeil 2025)
Sociale huurwoningen	4	Tot € 900,- per maand
Middeldure koopwoningen	11	€ 285.000 - € 405.000
Totaal	15	

Tabel 1: Prijssegmenten woningbouwprogramma

Het toevoegen van (nieuwbouw)woningen levert een bijdrage aan de woningbouwopgave van de gemeente Woensdrecht. Het programma bestaat uit totaal 15 woningen en is opgenomen in de Woningbouwplanning 2025-2026. De woningmix richt zich op diverse doelgroepen, waaronder starters, doorstromers, gezinnen en senioren. Met de toevoeging van levensloopbestendige woningen wordt ingespeeld op de vergrijzing en de behoefte om langer zelfstandig te kunnen wonen. Alle woningen vallen binnen het betaalbare segment. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de betaalbaarheidsnorm van minimaal twee derde betaalbare woningen, zoals vastgelegd in de Woondeal. In dit programma behoren alle 15 woningen tot de categorie sociaal of middeldure koop, wat neerkomt op 100% betaalbaar.

5. Het voorgestelde woningbouwprogramma is stedenbouwkundig goed inpasbaar binnen de bestaande omgeving en sluit aan bij de schaal, structuur en karakteristiek van de Berglaan en omliggende bebouwing. Een hogere woningdichtheid of een ander programma zou leiden tot ruimtelijke knelpunten en een verminderde ruimtelijke kwaliteit.
6. Door te voorzien in de planologische wijzigingen en de stedenbouwkundige kaders vast te stellen, heeft de gemeente grip op de voortgang, invulling en kwaliteit van het plangebied.
7. 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:

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

- 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 opsporings- en ruimingskosten. Een private partij ontvangt deze vergoeding niet als zij het terrein bouwrijp moet maken en ontplofbare oorlogsresten zouden aantreffen.
- 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 én voor de sloop van het schoolgebouw. 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. Dit alternatief leidt tot minder grip van de gemeente op kwaliteit, tempo en programma. Ook kan de gemeente in dit scenario geen gebruikmaken van de suppletieregeling voor het opsporen en ruimen van ontplofbare oorlogsresten.
2. Nader onderzoeken of een ander woningbouwprogramma, afwijkend van de woningbouwplanning 2025-2026, leidt tot een financieel positief resultaat van de grondexploitatie.
3. De besluitvorming over het woningbouwprogramma en de grondexploitatie wordt uitgesteld. Uitstel leidt tot vertraging in de woningproductie en vergroot het risico op stijgende bouw- en saneringskosten. Daarnaast blijven beheers- en onderhoudskosten bestaan, zonder perspectief op maatschappelijke meerwaarde.

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.

3. Een actieve rol 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 wordt overgedragen. De notariële overdrachtsdatum is mede afhankelijk van de doorlooptijd van de planologische procedure, de nog uit te voeren onderzoeken en het onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen. De ontwikkelaar moet zorgdragen voor de benodigde vergunningen.

Kosten, baten en dekking:

Met de ontwikkeling van het plangebied zijn er zowel kosten als baten voor de gemeente. Deze zijn in de bij dit voorstel gevoegde bijlage ‘Grondexploitatiebegroting Berglaan 10 Woensdrecht’ opgenomen (bijlage 1 en 4). De in 2025 vastgestelde Nota grondbeleid en grondprijzenbeleid is van toepassing.

De grondexploitatie sluit met een verwacht financieel negatief resultaat van (afgerond) € 19.000. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de relatief hoge grondkosten, waaronder de sloopkosten, het ruimen van niet-gesprongen explosieven, de keerwand, het bouwrijp maken, plankosten en ruimtelijke onderzoeken. Hoewel de residuele grondwaarden van het vastgoedprogramma positief zijn, wegen deze onvoldoende op tegen de totale grond- en ontwikkelkosten. Een beknopte versie van de begroting is in onderstaande tabel opgenomen.

Grondexploitatiebegroting locatie Berglaan 10 Woensdrecht					tabel 2
Planning / begroting	2026	2027	2028	Totaal	
Boekwaarde 01/01	€ -	€ 73.790	€ 46.827		
Rente	€ -	€ -	€ -	€ -	
Investerings	€ -409.695	€ -63.615	€ -65.523	€ -538.833	
Opbrengsten	€ 483.485	€ 36.652	€ -	€ 520.137	
Boekwaarde 31/12	€ 73.790	€ 46.827	€ -18.696		

Tabel 2: Grondexploitatiebegroting Berglaan 10 Woensdrecht

Bij een verliesgevende grondexploitatie dient het verlies direct genomen te worden. Het nemen van het verlies gebeurt in het jaar dat de gemeenteraad de grondexploitatie vaststelt. Het verlies wordt verwerkt via het instellen van een verliesvoorziening, welke ten laste komt van de Algemene reserve. De grondexploitatiebegroting, het instellen van een verliesvoorziening en het aanwenden van de algemene reserve zijn opgenomen in de wijziging van de Programmabegroting 2026, welke als bijlage bij dit voorstel is bijgevoegd.

Communicatie:

Het participatietraject met de omgeving wordt in de komende periode zorgvuldig voortgezet. In de afgelopen periode heeft een brede participatiebijeenkomst plaatsgevonden, aangevuld met diverse kleinschalige bijeenkomsten met direct aangrenzende bewoners. De opgehaalde reacties hebben geleid tot aanpassingen in het plan. Deze aanpassingen worden gepresenteerd tijdens een volgende brede participatiebijeenkomst met de omgeving, die in het eerste kwartaal van 2026 is voorzien. Tijdens de uitvoering van de bouwrijpwerkzaamheden en het verkooptraject van de locatie worden omwonenden actief geïnformeerd over de ontwikkelingen en de voortgang. Tot slot wordt de gemeenteraad gedurende het ontwikkeltraject geïnformeerd over de voortgang en de financiële bewaking.

Bijlagen:

1. Grondexploitatiebegroting [OPENBAAR];
2. Stedenbouwkundig schetsontwerp;
3. 14^e wijziging van de Programmabegroting 2026 [OPENBAAR];
4. Grondexploitatiebegroting [GEHEIM];
5. 14^e 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 Berglaan 10, Woensdrecht

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 23 januari 2026,

gelet op:

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

overwegende dat :

- de herontwikkeling van de locatie Berglaan 10 in Woensdrecht bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwopgave;
- het voorgestelde woningbouwprogramma volledig bestaat uit betaalbare woningen en daarmee voldoet aan de gemeentelijke en regionale betaalbaarheidsdoelstellingen;
- 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 Berglaan 10 te Woensdrecht, 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 14^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,