

## RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 23 april 2024  
Zaaknummer raadsvoorstel 1031109  
Portefeuillehouder Kastelijns

### Onderwerp

Openen grondexploitatie Den Hout-nabij Ruiterspoor

### Voorgesteld besluit

De grondexploitatie Den Hout-nabij Ruiterspoor te openen

### Samenvatting

Kennis nemen van de samenvatting van de grondexploitatie en deze openen/vaststellen.  
Onderwerp van deze grondexploitatie is de woningbouwlocatie, waarbij alle kosten en opbrengsten hiervoor zijn opgenomen in de voorliggende grondexploitatie. Daarnaast zal er een krediet gevoteerd moeten worden voor de aanleg van een nieuw hoofdveld en de hierbij behorende bebouwing en inrichting van de omgeving. Dit krediet wordt ook deze raadsvergadering ter votering voorgelegd.

### Aanleiding

De plannen voor woningbouw in de Den Hout zijn na vaststelling van de woningbouwvisie Den Hout, verder uitgewerkt. Hierbij is het verplaatsen van vv Irene naar de zuidkant van het dorp van start gegaan, alsmede de planontwikkeling voor CPO op de huidige locatie van vv Irene.  
Het betreffende bestemmingsplan wordt nu ook ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Voorgesteld wordt gelijktijdig de financiële vertaling van dat deel van de ontwikkeling dat onderdeel is van de grondexploitatie gelijktijdig door de raad te laten vaststellen. Daarnaast is in deze raadsvergadering ook de kredietvotering voor de investeringen in het nieuwe voetbalveld en bebouwing geagendeerd.

### Kader

Conform de vereisten van de BBV dient de betreffende grondexploitatie geopend te worden door de raad. Het betreft immers een begroting van het betreffende project en dit is een bevoegdheid van de raad.

### Wat willen we bereiken?

Met de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten van het project berekend en inzichtelijk gemaakt. Het beoogd positief resultaat van de grondexploitatie zal gebruikt worden als dekking van een deel van de kosten voor de verplaatsing van het voetbalveld en de daarbij behorende bebouwing.

### Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

*Binnen Den Hout komen 28 nieuwe woningen*

Het hoofddoel van dit project is om tegemoet te komen aan de wens van de Houtenaren om zelf een woningbouwproject te realiseren. Hiervoor moet vv Irene naar de zuidkant van Den Hout verhuizen.

*De buitenruimte krijgt een nieuwe inrichting, met aandacht voor klimaat en duurzaamheid en de accommodaties van VV Irene zijn ook toe aan verduurzaming en een opknapbeurt.*

Nadat het sportveld is verlegd, de sportaccommodatie is gebouwd en de woningen zijn gebouwd zal het totale openbare gebied worden heringericht. Dit zou qua planning in enkele fases kunnen worden uitgevoerd. Voor wat betreft de herinrichting moet gedacht worden aan aanbrengen/verleggen van ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen, riolering) en de definitieve inrichting van nieuwe wegen bij de woningen, inclusief openbare verlichting. Waar nodig wordt beplanting vervangen of vernieuwd en aangevuld.

#### *De BBV vereist een grondexploitatie bij een grootschalige herontwikkeling*

Gezien het feit dat bij een grootschalige herontwikkeling het openen van een grondexploitatie een vereiste is binnen het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV), is er in deze fase niet zoveel ruimte voor keuzes. Door het vaststellen van het bestemmingsplan en door het eigendom van de gemeente van een deel van de te herontwikkelen locatie is het openen van een grondexploitatie de correcte werkwijze.

#### **Inspraak en participatie**

N.v.t

#### **Alternatieve oplossingsrichting(en)**

Geen. De BBV richtlijnen eisen dat de vaststelling/het openen van de grondexploitatie door de raad wordt besloten.

#### **Financiën**

Door het openen van de voorliggende grondexploitatie komen er gelden beschikbaar voor de verdere uitwerking van een deel van het totaalproject te weten de woningbouw. Hiervan zijn de totale kosten in de grondexploitatie opgenomen. Omdat de baten hoger zijn dan de lasten is hier een positief resultaat te verwachten.

Overigens is eerder als uitgangspunt gesteld dat de totale herontwikkeling zoveel mogelijk budgettair neutraal dient te zijn, waardoor dit positief resultaat, na besluitvorming hieromtrent, zal worden ingezet ter dekking van de kosten voor verplaatsing van een deel van het huidige sportpark (hoofdveld, bebouwing en inrichting rondom complex). Vanwege de kostenstijging van met name de sportinvesteringen, is in het Financieel Perspectief 2023-2027 aanvullend 200.000 euro opgenomen voor de verplaatsing van Irene '58. Dit is ook zo verwerkt in de meerjarenbegroting. Het uiteindelijk benodigde krediet zal bij het kredietvoorstel voor verplaatsing van de sportaccommodatie gevraagd worden.

#### **Vervolg**

Na besluitvorming door uw raad zullen de voorbereiding en feitelijke werkzaamheden ten behoeve van bouwrijp maken en te zijner tijd verkoop van de gronden worden uitgevoerd. Na afronding van de bouw van de woningen zal het aangrenzende openbaar gebied worden heringericht.

Jaarlijks zal als onderdeel van de 2<sup>e</sup> concernrapportage in het meerjarenprogramma grondexploitaties (MPG) de huidige stand van zaken worden weergegeven, terwijl ook in de jaarrekening binnen de paragraaf grondbeleid de stand van zaken per eind van het boekjaar wordt vastgelegd.

Oosterhout 25 maart 2024,

Burgemeester en wethouders.

#### **Bijlage(n)**

1 toelichting grondexploitatie Den Hout nabij Ruiterspoor januari 2024

## **RAADSBESLUIT**

### **Onderwerp grondexploitatie Den Hout nabij Ruiterspoor**

Zaaknummer 1031109

De raad van de gemeente Oosterhout,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 maart 2024,

#### **BESLUIT:**

De grondexploitatie Den Hout-nabij Ruiterspoor te openen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23 april 2024,

de raad voornoemd,

, voorzitter

**{{Signer1}}**

, griffier

**{{Signer2}}**