

Raadsvergadering d.d. 29 januari 2026

Aan de raad,

Onderwerp

Vorbereidingskrediet voor drie voorkeursrechtlocaties

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslisputen

1. Een vorbereidingskrediet van € 500.000 beschikbaar te stellen voor de planvorming van de locaties Schevelingen (Aarle-Rixtel), Vogelenzang (Lieshout) en Mariahout Zuidoost (Mariahout);
2. Deze kosten te zijner tijd op te nemen in de eventuele grondexploitatie(s), indien deze later door de raad worden vastgesteld;
3. Deze kosten ten laste van de Reserve Grondexploitatieisico te brengen, mocht het uiteindelijk niet tot een ontwikkeling leiden.

Samenvatting

De gemeente Laarbeek heeft behoefte aan nieuwe woningbouw- en werklocaties om voldoende (betaalbare) woningen en bedrijfskavels te realiseren voor de komende jaren. Om regie te houden op deze opgave zijn op drie strategische locaties voorkeursrechten gevestigd, conform de Omgevingsvisie Kernen. Voor de noodzakelijke planvorming wordt een vorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Aanleiding

De gemeente Laarbeek staat voor de opgave om voldoende (betaalbare) woningen te realiseren. In de Woondeal is afgesproken om 2.805 woningen te bouwen vóór 2040. Inbreidingslocaties zijn hiervoor ingezet, maar blijken onvoldoende om aan de vraag te voldoen. Daarom onderzoekt de gemeente ook uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied.

Daarnaast is er behoefte aan nieuwe ruimte voor bedrijven. Dit komt mede doordat enkele verouderde bedrijventerreinen in de toekomst worden getransformeerd naar woningbouw. Voor behoud van bedrijvigheid wil de gemeente extra ruimte creëren, met name door uitbreiding van het bedrijventerrein in Mariahout.

In de recent vastgestelde Omgevingsvisie Kernen zijn zoekgebieden voor uitbreiding per kern opgenomen. Op drie strategische locaties is een voorkeursrecht gevestigd om grondspeculatie en prijsopdrijving te voorkomen en om als gemeente regie te houden over de gebiedsontwikkeling van:

- Schevelingen (Aarle-Rixtel) – woningbouw
- Vogelenzang (Lieshout) – woningbouw
- Mariahout Zuidoost (Mariahout) – bedrijventerrein

Deze locaties zijn cruciaal voor het oplossen van de woningbouwopgave én het bieden van ruimte voor bedrijven. Om invulling te geven aan deze opgave moet het omgevingsplan worden gewijzigd. In voorbereiding op deze wijziging maakt de gemeente Gebiedsgerichte Omgevingsprogramma's. In dit besluit wordt hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

Beoogd effect en/of resultaat

Het uiteindelijke doel is het tot ontwikkeling brengen van drie locaties om te voorzien in de behoefte aan (betaalbare) woningen en bedrijfskavels. De gemeente neemt hierbij een actieve rol in de planvoorbereiding. Als eerste stap wordt per locatie toegewerkt naar een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma, gevolgd door een wijziging van het Omgevingsplan.

Argumenten

1.1 Nu starten om regie te behouden

Op 3 juli 2025 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd op drie locaties. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie Kernen op 13 november 2025 blijft dit voorkeursrecht drie jaar geldig, tot 13 november 2028. Wil de gemeente het voorkeursrecht daarna behouden, dan moet het Omgevingsplan worden aangepast. Gebeurt dat niet, dan vervalt het voorkeursrecht en heeft de gemeente geen eerste recht van koop meer.



Om tot een wijziging van het Omgevingsplan te komen, moeten enkele stappen worden doorlopen. Allereerst is het noodzakelijk om de ruimtelijke kaders en haalbaarheid van de ontwikkellocaties te onderzoeken. Dit onderzoek vormt de basis voor een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma.

Een Omgevingsprogramma is een nieuw instrument onder de Omgevingswet en wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In dit programma vindt ontwerpend onderzoek plaats en worden de ruimtelijke kaders vastgelegd. De inhoud is vergelijkbaar met een gebiedsvisie: niet juridisch bindend of vatbaar voor beroep. Dit is een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Kernen.

1.2 Voorbereidende kosten zijn onvermijdelijk

De drie projecten bevinden zich in de initiatieffase. In deze fase worden voorbereidingskosten gemaakt om de ontwikkeling mogelijk te maken. Voor de drie locaties samen worden de voorbereidende (plan)kosten in 2026 ingeschat op € 500.000.

Beschrijving	Kosten
Gebiedsgerichte omgevingsprogramma's	€ 180.000
Diverse voorbereidende onderzoeken	€ 145.000
Inhuur extra projectcapaciteit	€ 175.000
TOTAAL	€ 500.000

In dit krediet is geen rekening gehouden met het opstellen van de wijziging van het Omgevingsplan en de daarbij horende vervolg onderzoeken. Ook extra capaciteit die mogelijk nodig is in 2027 en daarna valt hier niet onder. Hiervoor wordt later aanvullend krediet aangevraagd via de Programmabegroting 2027.

1.3 Efficiënt werken aan drie locaties tegelijk

Om het voorkeursrecht te behouden is het noodzakelijk om de planvorming en planologische procedures voor de drie locaties op te starten. Door de werkzaamheden voor deze locaties zoveel mogelijk parallel te laten verlopen, kan efficiënter worden omgegaan met ambtelijke inzet, kosten en benodigde procedures. Daarbij wordt uitgegaan van één wijziging van het Omgevingsplan voor alle drie locaties.

2.1/ 3.1 Het betreft kosten die mogelijk gemaakt worden voor een toekomstige gebiedsontwikkeling bouwgrondexploitatie

Naast het opvangen van risico's voor de grondexploitaties is de Reserve Grondexploitatiebedrijf bedoeld om voorbereidings- en uitvoeringskredieten te verstrekken voor mogelijk toekomstige grondexploitaties. Mocht uw raad in een later stadium besluiten grondexploitatie(s) te openen, worden deze kosten opgenomen in de grondexploitatie(s).

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

Kanttekening: Per locatie nog afweging maken over definitieve start project en rol gemeente
In de eerste stap wordt per locatie een nadere uitwerking van de ruimtelijke kaders gemaakt en de financiële haalbaarheid onderzocht. Op basis van deze uitwerking kan per locatie worden besloten om wel of niet door te gaan met het opstellen van een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma. De gemeenteraad wordt hierover door het college geïnformeerd. Indien blijkt dat de haalbaarheid niet kan worden gegarandeerd, moet het bestaande voorkeursrecht op die locatie worden heroverwogen.

Kanttekening: Drie jaar voor vaststelling van het Omgevingsplan is zeer krap

De gemeente heeft nog weinig ervaring met (complexe) wijzigingen in het Omgevingsplan, wat dit project zowel een kans als een uitdaging oplevert. Dit vraagt om voldoende capaciteit en kennis. Om te weten welke onderdelen van het Omgevingsplan moeten worden gewijzigd, worden drie gebiedsgerichte omgevingsprogramma's opgesteld. Gezien dit gehele traject is het tijdspad kwetsbaar. Dit voorbereidingskrediet is nodig om op tijd te kunnen starten.

Financiën: Het voorbereidingskrediet wordt, indien nodig, gedekt door een onttrekking uit de Reserve Grondexploitatie. De huidige stand van deze reserve maakt dit mogelijk. Als in de toekomst één of meer grondexploitaties worden geopend, kunnen deze voorbereidingskosten worden ingebracht in de boekwaarde van de grondexploitatie. Mocht uit de haalbaarheidsonderzoeken blijken dat ontwikkeling niet haalbaar is, dan is het saldo van de Reserve Grondexploitatie toereikend.

Vervolgstappen

In eerste instantie wordt de haalbaarheid per locatie nader onderzocht. Vervolgens dient een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma opgesteld te worden. Gelijktijdig kan de voorbereiding van de planologische procedure worden opgestart. Dit leidt uiteindelijk tot een wijziging van het Omgevingsplan. Dit traject moet afgerond zijn vóór november 2028.

De gemeenteraad zal op een aantal momenten in het proces worden bijgepraat, onder meer via themasessies en raadsinformatiebrieven.

Om grip te houden op de individuele locaties en tijdig bij te sturen, worden go/no-go-momenten ingepland voor zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft een besluitvormende rol bij in ieder geval de volgende momenten:

- Vaststelling vervolg voorbereidingskredieten;
- Vaststelling Omgevingsplanwijziging;
- Eventueel heroverwegen van het voorkeursrecht op specifieke locaties;
- Eventuele opening van grondexploitaties.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

N.v.t.

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris

burgemeester



J.W.M. van de Ven



L.A.G.P. van der Aa