Raadsvergadering d.d. 12 november 2026.

Aan de raad,

Onderwerp
Voorbereidingskrediet Voorkeursrechtlocaties Schevelingen (Aarle-Rixtel) en Borgakker (voorheen Vogelenzang) (Lieshout)

Portefeuillehouder
R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het oorspronkelijke voorbereidingskrediet van € 500.000,- voor de planvorming van de voorkeursrechtlocaties op te delen in drie afzonderlijke voorbereidingskredieten, namelijk € 45.000 voor Mariahout Zuidoost, € 227.500 voor Schevelingen en € 227.500 voor Borgakker;
2. Het voorbereidingskrediet voor de planvorming van de locatie Schevelingen (Aarle-Rixtel) uit te breiden met € 325.000;
3. Het voorbereidingskrediet voor de planvorming van de locatie Borgakker (Lieshout) uit te breiden met € 325.000;
4. Deze kosten te zijner tijd op te nemen in de eventuele grondexploitatie(s), indien deze later door de raad worden vastgesteld;
5. Deze kosten ten laste van de Reserve Grondexploitatierisico te brengen, mocht het uiteindelijk niet tot een ontwikkeling leiden.
6. Vaststellen van begrotingswijziging 27001.3.

Samenvatting
De gemeente Laarbeek heeft behoefte aan nieuwe woningbouwlocaties om de komende jaren voldoende, en vooral betaalbare, woningen te kunnen realiseren. Om regie te houden op deze opgave zijn, op basis van de Omgevingsvisie kernen, op de locaties Schevelingen in Aarle-Rixtel en Borgakker in Lieshout (voorheen bekend als Vogelenzang) voorkeursrechten gevestigd. Voor de verdere noodzakelijke planvorming wordt het uitgebreid.

Aanleiding
De gemeente staat voor een grote woningbouwopgave. Met het ondertekenen van de Woondeal heeft de gemeente zich gecommitteerd aan de realisatie van circa 2.800 woningen tot 2040. Om deze groei mogelijk te maken zijn in de Omgevingsvisie Kernen per kern zoekgebieden voor woningbouwuitbreiding aangewezen. In aanloop naar de vaststelling van deze visie is op twee strategische locaties een voorkeursrecht gevestigd:

1. Schevelingen in Aarle-Rixtel en
2. Borgakker in Lieshout (voorheen bekend als Vogelenzang).

Op 29 januari 2026 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor een eerste verkenning naar de haalbaarheid van deze locaties. In het afgelopen halfjaar

zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar onder meer de ruimtelijke, milieukundige, verkeerskundige en financiële haalbaarheid. De eerste resultaten laten zien dat beide locaties goede mogelijkheden bieden voor woningbouw. Daarom wil de gemeente deze locaties verder ontwikkelen als de belangrijkste uitbreidingslocaties voor Aarle-Rixtel en Lieshout.

Om woningbouw mogelijk te maken, moet het Omgevingsplan worden aangepast. Om het voorkeursrecht te behouden, moet deze wijziging uiterlijk eind 2028 zijn vastgesteld. Als voorbereiding maakt de gemeente een Gebiedsgericht Omgevingsprogramma. Een landschappelijke en stedenbouwkundige visie vormt hiervoor de basis.

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet uit te breiden, zodat de benodigde onderzoeken, planvorming en participatie kunnen worden uitgevoerd.

In het eerder vastgestelde proces was ook de locatie Mariahout Zuidoost opgenomen, waar eveneens voorkeursrecht is gevestigd naar aanleiding van de Omgevingsvisie Kernen. Het vervolgtraject voor deze locatie wordt echter losgekoppeld van het traject voor de woningbouwlocaties. Met het resterend krediet voor Mariahout Zuidoost wordt eerst verder onderzocht of een ontwikkeling als bedrijventerrein haalbaar en wenselijk is.

Beoogd effect en/of resultaat
Het uiteindelijke doel is het tot ontwikkeling brengen van de twee woningbouwlocaties om te voorzien in de behoefte aan (betaalbare) woningen. 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 Voortgang nodig om regie te behouden
Op 3 juli 2025 heeft de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd op twee woningbouwlocaties. 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. Hiervoor is in 2026 krediet aangevraagd ten behoeve van inhuur voor extra projectcapaciteit, beperkte voorbereidende onderzoeken en de gebiedsgerichte omgevingsprogramma's. Dit krediet wordt opgedeeld in drie afzonderlijke voorbereidingskredieten, zodat navolgbaar is welke kosten bij de verschillende deelprojecten horen.

2.1/3.1 Voorbereidende kosten zijn onvermijdelijk
Om tot een Omgevingsplanwijziging te komen moet veel voorwerk uitgevoerd worden. Naast het bepalen van de landschappelijke en stedenbouwkundige kaders, moeten een grote diversiteit aan vooronderzoeken worden uitgevoerd. In het gebiedsgerichte omgevingsprogramma landen de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling. Daarna moet dit nog verder uitgewerkt worden in een ruimtelijke onderbouwing en een uitgebreide regelset voor de omgevingsplanwijziging.

Het eerder aangevraagde krediet voor de woningbouwlocaties wordt uitgebreid met een budgetvraag voor de wijziging van het omgevingsplan (inclusief alle benodigde vooronderzoeken) en inhuur van extra projectcapaciteit in 2027 en 2028.

Onderstaande tabel geeft inzicht in de verdeling van het voorbereidingskrediet over de drie deelprojecten. Voor de projecten Schevelingen en Borgakker wordt een aanvullend krediet van € 325.000,- gevraagd.

	Mariahout Zuidoost	Schevelingen	Borgakker	Totaal
Voorbereidingskrediet 2026	€ 45.000	€ 227.500	€ 227.500	€ 500.000
gerealiseerd t/m september	€ 22.500	€ 37.500	€ 37.500	€ 97.500
Restant voorbereidingskrediet 2026	€ 22.500	€ 190.000	€ 190.000	€ 402.500
te realiseren 2027 + 2028	€ 22.500	€ 515.000	€ 515.000	€ 1.052.500
Aanvullend krediet	**€ -**	**€ 325.000**	**€ 325.000**	**€ 650.000**

2.1/3.1 Efficiënt werken aan twee woningbouwlocaties tegelijk
Om het voorkeursrecht te behouden is het noodzakelijk om de planvorming en planologische procedures voor de twee 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 twee locaties.

2.1/3.1 Het betreft kosten die mogelijk gemaakt worden voor een toekomstige gebiedsontwikkeling bouwgrondexploitatie
De Reserve Grondexploitatierisico is bedoeld voor het opvangen van risico's die samenhangen met grondexploitaties en voorbereidings- en uitvoeringskredieten van mogelijk toekomstige grondexploitaties. Het afwaarderingsrisico met een kans van 20% is op te vangen met de Reserve Grondexploitatierisico. Mocht de gemeenteraad in een later stadium besluiten grondexploitatie(s) te openen, worden de voorbereidingskosten opgenomen in de grondexploitatie(s).

6.1 Borging van een actuele en rechtmatige begroting
Vaststelling van deze begrotingswijziging is noodzakelijk om de financiële consequenties van dit besluit in de gemeentelijke begroting te verwerken en de begroting actueel en rechtmatig te houden.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
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 twee gebiedsgerichte omgevingsprogramma's opgesteld. Gezien dit gehele traject is het tijdspad kwetsbaar. Dit voorbereidingskrediet is nodig om op tijd te kunnen starten.

Financiën: De voorbereidingskredieten, inclusief de uitbreiding, worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Als in de toekomst één of meer grondexploitaties worden geopend, kunnen de voorbereidingskosten worden ingebracht in de boekwaarde van de grondexploitatie. In de Reserve Grondexploitatierisico is rekening gehouden met de kans van

20% dat de ontwikkelingen geen doorgang vinden en de voorbereidingskredieten moet worden afgewaardeerd. Het saldo van de Reserve Grondexploitatie is hiervoor toereikend. Dit afwaarderingsrisico wordt jaarlijks meegenomen bij de actualisatie van de Reserve grondexploitatiesrisico.

Weerstandscapaciteit	Bedrag (€ mln.)	
Totaal benodigde Reserve Grondexploitatierisico jaarrekening 2025	€	2,95
Aanvullend risico afwaardering voorbereidingskrediet	€	0,13
Benodigde Reserve Grondexploitatierisico	€	3,08
Beschikbare weerstandscapaciteit (stand Reserve Grondexploitatierisico per 31-12-2025)	€	4,45
Overschot dekking risico's	€	1,36

Het overschot van 1,36 miljoen is een buffer voor onvoorziene risico's en voorkomt jaarlijkse fluctuaties. Een voorbeeld hiervan zijn mogelijke strategische aankopen ten behoeve van voorkeursrechtlocaties.

Vervolgstappen
Dit najaar wordt gestart met het Gebiedsgericht Omgevingsprogramma voor de twee woningbouwlocaties. 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)
Bijlage 1: Begrotingswijziging 27001.3.

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



L.A.G.P. van der Aa