Raadsvoorstel

Zaaknummer	:	1469448
Raadsvergadering	:	1 december 2026
Onderwerp	:	Beschikbaar stellen krediet tbv aankoop gronden woningbouwlocatie Vrijersmaat / Eibergen-Zuid
Collegevergadering	:	28 september 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Willem Buunk
Steller	:	Nick Lurvink Team Projecten
tel.	:	0545-250250

Te nemen besluit

1. Het beschikbaar stellen van een krediet ten bedrage van **€ 2.127.500,00** ten behoeve van de aankoop van 3,97 hectare landbouwgrond binnen plangebied Vrijersmaat / Eibergen-Zuid als ook ten behoeve van dekking van de voorbereidingskosten richting aanbesteding om de realisatie van een wijk met circa 100 woningen mogelijk te maken zoals beschreven in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 onder de sleutelprojecten.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

De woningbouwopgave (+30%) voor de kern Eibergen conform de Regionale Woonagenda en Woondeal is fors. Hiervan wordt een groot deel ingevuld door reeds uitgevoerde of in voorbereiding zijnde particuliere ontwikkelingen. Dat zijn, conform de voorkeursvolgorde uit de Omgevingsvisie Berkelland, veelal transformatie- of inbreidingslocaties binnen de bebouwde kom. Om de woningbouwopgave te behalen zijn echter ook meer grootschaliger uitbreidingslocaties nodig, waarvan plangebied Vrijersmaat / Eibergen-Zuid er een is.

Uit verkennende gesprekken in 2023 bleek dat de grondeigenaren interesse hadden om hun gronden in te zetten voor een mooi plan dat toegevoegde waarde heeft voor het dorp Eibergen. Hierop werd eind 2023 een intentieovereenkomst met de grondeigenaren gesloten, waarin het voornemen tot verkoop aan de gemeente Berkelland uitgangspunt was. Tevens was opgenomen in de intentieovereenkomst dat voorafgaand aan eventuele verkoop een haalbaarheidsonderzoek zou worden uitgevoerd, met voor verkoop de voorwaardelijke conclusie dat een economisch neutrale ontwikkeling haalbaar zou zijn. In de haalbaarheidsfase heeft de gemeente het voortouw genomen conform afspraken in de intentieovereenkomst.

Om een goed beeld te krijgen van de haalbaarheid zijn allereerst diverse onderzoeken uitgevoerd welke een belemmering voor de (financiële) haalbaarheid van de ontwikkeling zouden kunnen vormen. Hierbij kan gedacht worden aan bodemonderzoek, archeologisch onderzoek, natuurwaardenonderzoek, geohydrologisch onderzoek en onderzoek naar milieucontouren.

Binnen de kaders vanuit de onderzoeksresultaten is door een onafhankelijk en deskundig adviesbureau een schetsontwerp opgesteld. Dat is zorgvuldig gedaan na een gebiedsanalyse en verschillende ontwerpsessies met gemeente, grondeigenaren en direct omwonenden. Een eveneens deskundig en onafhankelijk adviesbureau (planeconoom) heeft een financiële verkenning opgesteld voor realisatie van het schetsontwerp, met als uitgangspunt dat de ontwikkeling financieel neutraal moet kunnen worden uitgevoerd. Daarbij is rekening gehouden met extra kostenposten voor maatregelen die genomen moeten worden vanwege de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse, zoals plaatsing van een rioolgemaal en ophoging van het plangebied. Vanwege het vroege stadium waarin de doorrekening is gemaakt, is daarnaast ook een conservatieve post onvoorzien opgenomen. Op basis van de financiële verkenning kan de grondeigenaren een grondprijs worden geboden van € 50,00 per m^2. De grondeigenaren zijn akkoord met dit aanbod.

In te vullen door Griffie:

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen

Argumentatie

1.1 De aankoop geeft invulling aan de Nota Grondbeleid 2025 waarbij wordt ingezet op actief grondbeleid om maatschappelijke opgaven als het versnellen van woningbouw te realiseren. Deze aankoop is expliciet gericht op het concrete voornemen deze gronden te ontwikkelen tot een wijk van circa 100 woningen, zoals ook beschreven in het vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035

1.2 Sleutelproject Vrijersmaat / Eibergen – Zuid levert een essentiële bijdrage aan de woningbouwopgave 2034 voor de kern Eibergen

1.3 Ontwikkeling is tot stand gekomen in een vergaande participatieve samenwerking tussen gemeente Berkelland en de grondeigenaren binnen het plangebied

1.4 Op basis van 97 woningen en een financieel neutrale ontwikkeling, kan de grondeigenaren een prijs van € 50,00 per m^2 worden geboden voor hun grond

1.5 De te bieden prijs is in lijn met de gemiddelde prijs voor lauwe (agrarische) grond zoals afgelopen jaren is geboden in de Achterhoek

1.6 Zowel grondeigenaren als het college van B&W hebben de koopovereenkomsten ondertekend

1.7 Het daadwerkelijk passeren van de leveringsakten vindt enkel plaats nadat de gemeenteraad van Berkelland heeft besloten tot het beschikbaar stellen van krediet, om de aankoop van de grond mogelijk te maken. Dit is als opschortende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomsten

1.8 Op basis van de financiële verkenning is sprake van een realistische, financieel neutrale ontwikkeling, waarbij ruimte is om tegenvallers op te kunnen vangen

1.9 Indien wordt besloten om de nieuwbouwwijk als gemeente te gaan ontwikkelen, moet t.z.t. een grondexploitatie (GREX) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee stelt de raad de budgetten beschikbaar voor de verdere ontwikkeling van de locatie

1.10 De mogelijkheid bestaat echter ook dat de gemeente het plan, na wijzigen van het Omgevingsplan, in z'n geheel door een marktpartij laat ontwikkelen en het plan aanbesteedt middels een tender. In dat geval wordt een (geactualiseerde) grondexploitatiebegroting opgesteld ter onderbouwing van het minimale grondbod

1.11 Voortgang van de procedure is noodzakelijk om de woningen voor 2030 gerealiseerd te hebben. Tevens zorgen persoonlijke omstandigheden bij enkele grondeigenaren ervoor dat spoedige passering van belang is

Financiën, kanttekeningen en risico's

Het tekenen van de koopcontracten betekent niet dat de daadwerkelijk aankoop een feit is. De gemeenteraad van Berkelland zal krediet ter beschikking moeten stellen, teneinde de gronden te kunnen aankopen. Dit is als opschortende voorwaarde opgenomen in de koopovereenkomsten. Na het beschikbaar stellen van het krediet vanaf 27 oktober 2026, kan daadwerkelijk passering bij de notaris snel volgen.

Op basis van de financiële verkenning is sprake van een financieel neutraal resultaat op basis van realistische uitgangspunten voor woningbouwontwikkeling, waarbij ruimte is om tegenvallers op te kunnen vangen.

De financiële doorrekening heeft plaatsgevonden op grond van een realistisch schetsontwerp waarin relatief veel ruimte is gereserveerd voor waterberging, gezien de laaggelegen ligging van het plangebied. Het uitgeefbaar oppervlak is in de doorrekening daardoor in verhouding laag. Ook spelen diverse waterhuishoudkundige aspecten een rol waarvoor kostenposten zijn gereserveerd, zoals het aanleggen van een rioolgemaal en het ophogen van het plangebied.
Vanwege het vroege stadium waarin de doorrekening is gemaakt, is daarnaast ook een conservatieve post onvoorzien opgenomen. Dit maakt het bod van € 50 / m^2 grond een realistisch en goed onderbouwd bod waarbij geprobeerd is een toekomstige financieel risico van de ontwikkeling zoveel mogelijk uit te sluiten.

Het beschikbaar te stellen krediet is als volgt opgebouwd:

-	Aankoop 3,97 hectare grond	€ 1.987.500,00
-	Deskundigenvergoeding grondeigenaren	€ 20.000,00
-	Wijziging omgevingsplan incl. actualisatie onderzoeken	€ 100.000,00
-	Onderzoeken wijze uitvoering en aanbesteding	€ 20.000,00
	TOTAAL	**€ 2.127.500,00**

De grondexploitatiebegroting zal worden vastgesteld op basis van het definitieve ruimtelijke plan. Daarom moet de aankoop van de gronden voorlopig worden geactiveerd onder de post ‘materiele vaste activa’ (MVA). Bij vaststelling van de eventuele grondexploitatie worden de gronden vervolgens tegen boekwaarde ingebracht in de post voorraden: ‘Bouwgronden In Exploitatie’ (BIE).. Uitgangspunt in het BBV is dat strategische gronden in principe worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs, tenzij de marktwaarde op basis van de huidige bestemming lager is. Dat is hier het geval. Om te voorkomen dat de gronden na aankoop moeten worden afgewaardeerd tot agrarische waarde, biedt het BBV de mogelijkheid dat gronden die worden aangekocht met het oog op een concrete woningbouwontwikkeling onder bepaalde voorwaarden mogen worden gewaardeerd als ‘warme grond’ (tegen de waarde op basis van de toekomstige (woningbouw)bestemming). De belangrijkste voorwaarde daarvoor is dat middels een concreet voornemen wordt bekrachtigd dat de gronden op korte termijn worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Dit voorstel voorziet daarin.

De kosten voor de wijziging van het Omgevingsplan (opstellen ETFAL en actualiseren onderzoeken) worden afzonderlijk geactiveerd onder de balanspost Immateriële vaste activa (IVA), onderdeel onderzoek en ontwikkeling.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking
Bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de woonwijk zal rekening worden gehouden met (faciliteiten voor) mensen met een beperking. Ook zal de komende periode bij de communicatie rekening worden gehouden met beschikbaarheid voor mensen met een visuele beperking.

Duurzaamheid
Bij het opstellen van het schetsontwerp maar ook bij de verdere uitwerking van het ontwerp is toekomstbestendigheid, klimaatadaptatie en duurzaamheid een uitgangspunt. Zeker gezien de ligging in een historisch nat gebied, is in het ontwerp relatief veel ruimte gereserveerd voor waterberging in combinatie met groen waardoor in het ontwerp rekening is gehouden met hittestress en extreme neerslag. Getracht wordt zo min mogelijk verharding aan te leggen in verband met toekomstig beheer en onderhoud en waar mogelijk wordt gekozen voor open verharding. Duurzaamheid zal ook onderdeel zijn in de uitvraag van de aanbesteding van de werkzaamheden.

Communicatie
De gemeente Berkelland heeft overeenstemming bereikt met zeven grondeigenaren in het gebied Vrijersmaat-Eibergen Zuid. Zij staan positief tegenover ontwikkeling van het gebied ten behoeve van woningbouw om daarmee een kwalitatieve impuls aan het dorp Eibergen te kunnen geven. Op basis van een haalbaarheidsonderzoek zijn zij bereid de gronden aan de gemeente Berkelland te verkopen. Nadat de gemeenteraad op 27 oktober 2026 geld beschikbaar stelde voor de aankoop, is de koop nu definitief geworden. De gemeente koopt de gronden om het gebied integraal te kunnen ontwikkelen en regie te houden op het aantal betaalbare woningen. Daarmee kan verdere voorbereiding van de nieuwe woonwijk starten.

Communicatie via:
- Brief aan belanghebbende(n)
- Persbericht (incl. BerkelBericht en socials)
- Persgesprek, voorafgaand aan de raadsvergadering
- Website (informatiepagina)

Initiatief, participatie en rol gemeente
Uit verkennende gesprekken in 2023 bleek dat de grondeigenaren interesse hadden om hun gronden in te zetten voor een mooi plan dat toegevoegde waarde heeft voor het dorp Eibergen. Hierop werd eind 2023 een intentieovereenkomst met de grondeigenaren gesloten, waarin het voornemen tot verkoop aan de gemeente Berkelland uitgangspunt was. Tevens is opgenomen in de intentieovereenkomst dat voorafgaand aan eventuele verkoop een haalbaarheidsonderzoek zou worden uitgevoerd, met voor verkoop de voorwaardelijke conclusie dat een economisch neutrale ontwikkeling haalbaar zou zijn. In de haalbaarheidsfase heeft de gemeente het voortouw genomen conform afspraken in de intentieovereenkomst. De gemeente was verantwoordelijk voor de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek, voor het informeren en betrokken houden van de grondeigenaren en voor het maken van een goed voorstel. De gemeente zal na aankoop van de gronden eigenaar zijn van het gehele plangebied en zal realisatie van de woonwijk op zich nemen. Dat is in eerste instantie het opstellen van een definitief ontwerp en het hierop wijzigen van het Omgevingsplan. Vervolgens wordt de exploitatie in eigen beheer uitgevoerd, danwel als geheel op de markt gezet.

Planning en evaluatie
Onderstaand de globale planning voor het vervolg van de woningbouwontwikkeling:

- Besluit aankoop gronden door college — 28 september 2026
- Besluit gemeenteraad beschikbaar stellen krediet — 27 oktober 2026
- Grondoverdracht bij notaris — november 2026
- Ontwerpsessies om te komen tot definitief ontwerp — Q1 2027
- Planologisch traject om ontwikkeling mogelijk te maken — Q2 en Q3 2027
- Aanbesteding of opening GREX — Q3 en Q4 2027
- Start werkzaamheden — Q4 2027 / Q1 2028

Alternatieven
Om in de woningbouwopgave voor de kern Eibergen te voorzien is de ontwikkeling van enkele grotere uitbreidingslocaties noodzakelijk. De hiervoor beschikbare locaties zijn beperkt, gezien de ligging van Eibergen ten opzichte van de Berkel met groene zones, een noodoverloopgebied langs deze rivier en de situering van geitenhouderijen. Daarnaast is deze ontwikkeling uniek gezien het feit dat het een gezamenlijk initiatief betreft van grondeigenaren en gemeente. Door ontwikkeling in eigen beheer kan de gemeente regie houden op het aantal betaalbare woningen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Jonker drs. J.H.A. van Oostrum

Raadsvergadering : 1 december 2026

De raad van de gemeente Berkeland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 september 2026

b e s l u i t:

Het beschikbaar stellen van een krediet ten bedrage van **€ 2.127.500,00** ten behoeve van de aankoop van 3,97 hectare landbouwgrond binnen plangebied Vrijersmaat / Eibergen-Zuid als ook ten behoeve van dekking van de voorbereidingskosten richting aanbesteding om de realisatie van een wijk met circa 100 woningen mogelijk te maken zoals beschreven in het Volkshuisvestingsprogramma 2026-2035 onder de sleutelprojecten.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 1 december 2026

de griffier,	de voorzitter,
drs. J.A. Satijn	drs. J.H.A. van Oostrum

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp	:	Beschikbaar stellen krediet tbv aankoop gronden woningbouwlocatie Vrijersmaat / Eibergen-Zuid

In de bijlage:

1. Analyse en schetsontwerp BOO
2. Samenvatting financiële doorrekening Roelofs