. **Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat** **Begroting 2027**

Portefeuillehouder	T. Pulles

Relatie met programma	3 – Verkeer en vervoer

Projectomschrijving
Omschrijving van het programma: Om de kwaliteit van de omgeving rond de A59 (tussen 's-Hertogenbosch en Waalwijk) te verbeteren, is er een programma ontwikkeld. Het programma Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) verbetert niet alleen de veiligheid rondom gevaarlijke op- en afritten en meer doorstroming van het verkeer op de A59, maar zorgt ook voor behoud van natuur, verbetering van hoogwaterbescherming, verkeer, landschap en ecologie, landbouw en recreatie en het generieke thema wonen, werken en recreëren. Het doel is realisatie van goede aansluitingen op de A59 in combinatie met o.a. de realisering van ecologische verbindingszones, een goede parallelwegenstructuur en een waterbergingsgebied.

Afgeronde projectfases:

Initiatieffase	
Start initiatieffase Voor het totale GOL geldt de volgende mijlpaal voor start van de initiatieffase: Ondertekening startovereenkomst Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (GOL) door de 20 samenwerkende partijen: • De Provincie Noord-Brabant • De gemeenten `s-Hertogenbosch, Heusden en Waalwijk • Waterschap Aa en Maas • ZLTO, afdeling Oostelijke Langstraat • EVO, Eigen Vervoerders Organisatie/ • TLN, Transport en Logistiek Nederland • Staatsbosbeheer • Vereniging Natuurmonumenten • BMF, Brabantse Milieu Federatie • Kamer van Koophandel Brabant • Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging • Brabants Landschap • Brabants Particulier Grondbezit • Fietsersbond De Langstraat • Recron Brabant • MKB Heusden • Heusdens Bedrijvenplatform • Bedrijvenplatform Waalwijk	18 september 2009 College
Afronding initiatieffase	College Totale GOL: 29-09-2010: ondertekening intentieovereenkomst GOL

	door de 20 samenwerkende partijen.
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Vaststelling Structuurvisie Heusden met daarin opgenomen de uitkomsten van de “Corridorstudie A59: De Maasroute stroomt door”, De Groene Delta (DGD) en hoogwaterbescherming `s-Hertogenbosch (HOWABO).	Raad 21-07-2009 Raad stelt de structuurvisie vast.

Definitiefase	
Start definitiefase College	College Voor het totale GOL: 29-09-2010: Ondertekening intentie–overeenkomst GOL door de 20 samenwerkende partijen.
Afronding definitiefase	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
	College
	Op 29 oktober 2013 heeft de raad unaniem ingestemd met de Bestuursovereenkomst Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat.

Ontwerpfase	
Start ontwerpfase	Vanaf oktober 2013 heeft er een intensief participatieproces plaatsgevonden middels diverse informatieavonden, -bijeenkomsten, inloopsessies, schetssessies, etc.. Hierbij zijn deelnemers geïnformeerd over de GOL-plannen en hebben zij actief kunnen meedenken/-praten over verschillende varianten/ontwerpkeuzes.
Afronding ontwerpfase	Het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) is na de uitspraak van de Raad van State van 26 februari 2025 onherroepelijk geworden.
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Raad	Op 24 juni 2025 heeft de raad ingestemd met een aanvullend

	uitvoeringskrediet (à €26,2 miljoen), een aanvullend krediet (à €267.000) en een krediet (à €630.000) voor het vormen van een projectorganisatie.

Actuele projectfase:

Uitvoeringsfase
Beoogde resultaten begroting 2027
Na uitspraak van de Raad van State (26 februari 2025) en beschikbaarstelling van extra (uitvoering)krediet door de raad (24 juni 2025) is de uitvoering van het GOL project op 23 januari 2026 officieel van start gegaan. GOL voorziet in het verbeteren we de kwaliteit van de omgeving rond de A59 tussen Waalwijk en 's-Hertogenbosch, Heusden daaronder inbegrepen. Naast verbetering van de bereikbaarheid van het gebied, de veiligheid rondom gevaarlijke op- en afritten en de doorstroming van het verkeer op de A59, ziet het project ook toe op zorg voor behoud van natuur, waterveiligheid door waterberging, meer mogelijkheden voor recreatie en economische activiteiten en een betere leefbaarheid in de kernen. Op basis van de huidige uitvoeringsplanning wordt hier tot eind 2027 op de volgende wijze invulling aangegeven: • De werkzaamheden in Drunen aan de Spoorlaan inclusief snelfietsroute en waterberging zijn gereed. Na realisatie wordt het traject in delen vervroegd in gebruik genomen. • Realisatie van het nieuwe knooppunt 40 ter vervanging van de huidige aansluitingen 38 en 39. Het verminderen van het grote aantal toe- en afritten op de A59 komt de doorstroming ten goede Via randwegen worden Drunen-West en Waalwijk goed bereikbaar gemaakt. • De westelijke randweg in Drunen wordt in gebruik genomen. Hiermee wordt het doorgaande verkeer van en naar de A59 via de Overlaatweg in plaats van de Eindstraat geregeld. De Eindstraat wordt hiermee doodlopend en significant minder druk. • Aanleg van een ecologische verbindingszone bij de Baardwijkse Overlaat waardoor natuurgebieden van zuid naar noord beter met elkaar verbonden worden. • Er is een start gemaakt met de herinrichting van de Abt van Engelenlaan. Inclusief een tweezijdig vrijliggend fietspad vanaf de Wolput in Nieuwkuijk tot aan Haarsteeg.

Projectvariabelen: Tijd/Geld/Kwaliteit		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Zoals aangegeven in de BOK–GOL zijn de 1e prioriteiten gesteld voor het gebied tussen Vlijmen en `s-Hertogenbosch en de Baardwijkse Overlaat. O.a. de uitkomsten van de business case zijn daarin opgenomen. De variabelen Tijd/Geld/Kwaliteit zijn in deze overeenkomst beschreven.	Parallel aan de begrotingsbehandeling 2014 e.v. wordt de Bestuursovereenkomst GOL op- en vastgesteld. Afronding fase: begrotingsbehandeling 7-11-2013	De Bestuursovereenkomst GOL is op 29 oktober 2013 vastgesteld.
Keuzen alternatieven In de Baardwijkse Overlaat: keuze tussen variant A en C	Keuze variant door Stuurgroep GOL in december 2016, nadat onderzoeken in het kader van de MER (milieu Effect	Door de stuurgroep GOL is in 2016 besloten naast de eerder vastgestelde varianten nog 2 andere varianten in de afweging te betrekken. Voor

In Nieuwkuijk: Keuze tussen de variant Turbo rotonde of variant “verlegde op- en afrit”	rapportage) gereed zijn voor alle varianten.	deze varianten worden in 2016 de milieueffecten in beeld gebracht in het kader van de MER
Provinciaal Inpassingsplan		Op 29 juni 2018 heeft PS het PIP-West en PIP-Oost vastgesteld.
Aanbesteding		Op 15 mei 2019 is aanbesteding gestart door plaatsing op Tenderned.
Gunning (2020), na concretiseringsfase		Gunning aan de aannemerscombinatie Mourik-Besix (CMB)
Voorbereiding werkzaamheden door CMB (2020-2021)		Voorlopig ontwerp- definitief ontwerp- uitvoerings ontwerp in 2020 gereed
Start uitvoering, na uitspraak RvS. Voorbereidende werkzaamheden worden eerder uitgevoerd.		K&L, NGE, archeologie, tijdelijke situaties worden opgepakt vóór uitspraak RvS.
Op 24 november 2021 heeft de Raad van State een tussenuitspraak gedaan. Na aanleiding hiervan en de daarop aangepaste ingediende stukken is er op 13 juni 2023 een zitting geweest. De Raad van State heeft aangegeven dat het minimaal 12 weken duurt voordat er een uitspraak volgt. We hebben het dan over september/oktober 2023.		Voordat de aannemer de uitvoering start is er een officieel GO-besluit nodig van de opdrachtgever (provincie). Dit wordt voorbereid in de stuurgroep GOL en is pas mogelijk als de betalende partners extra krediet hebben toegezegd. Daarvoor volgt een apart raadsvoorstel, deze wordt verwacht in Q2 2024 (bij een uitspraak in 2023).
Op 14 februari 2024 heeft de Raad van State een tweede tussenuitspraak gedaan. Na aanleiding hiervan en de daarop aangepaste stukken heeft provinciale staten akkoord gegegeven en zijn de aangepaste stukken verzonden aan de Raad van State.		Voordat de aannemer de uitvoering start is er een officieel GO-besluit nodig van de opdrachtgever (provincie). Dit wordt voorbereid in de stuurgroep GOL en is pas mogelijk als de betalende partners extra krediet hebben toegezegd. Daarvoor volgt een apart raadsvoorstel, deze wordt verwacht in Q2-3 2025 (bij een uitspraak in 2025).
In mei 2024 is het gewijzigde inpassingsplannen GOL oost en west door Provinciale Staten goedgekeurd. Hierna is het aangepaste dossier bij de Raad van State ingediend waarna hierover op 10		

december jl. een zitting is geweest		
Op 26 februari 2025 is de definitieve uitspraak gedaan door de Raad van State. Dit is een positieve uitspraak.		
Op 23 januari 2026 is de uitvoering van de GOL officieel van start gegaan.		De werkzaamheden zijn gestart aan de westelijke zijde van het projectgebied bij Waalwijk en zullen de komende jaren steeds verder in oostelijke richting door Heusden richting 's- Hertogenbosch trekken.

Projectvariabele: Geld		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Voorbereidingskrediet voor de initiatief-, definitie- en ontwerpfase Gebiedsontwikkeling Vlijmen Oost: € 1.560.000	Deze voorbereidingskosten zijn vanaf 2011 ten laste gebracht van de stelpost A59 en maken onderdeel uit van de totale kosten zoals opgenomen in de ondertekende bestuursovereenkomst.	In 2014 zijn de laatste voorbereidingskosten gemaakt, waarna het verder uitwerken van de planvorming is overgedragen aan de provincie voor de opstelling van de PIP's en MER.
Voor de 1e fase van GOL is een budget vastgesteld en een kostenverdeling overeengekomen.	In de BOK is een inspanningsverplichting opgenomen voor partijen om te zoeken naar dekking voor de maatregelen uit fase 2 en deze binnen een termijn van 10 jaar te realiseren.	Op 16 mei 2017 heeft de raad in het kader van het vooroverleg ingestemd met de plannen voor GOL en een aantal mitigerende maatregelen. Tevens heeft de raad ingestemd met uitbreiding van de scope van GOL met fase 2 en de aanleg van de snelfietsroute Waalwijk Den Bosch en de daarvoor benodigde extra financiële bijdrage van naar verwachting € 3,5 miljoen.
Uitvoeringskrediet	Vaststelling totaal uitvoeringskrediet inclusief effect aanbesteding, indexering en risicoreservering.	Op 24 maart 2020 heeft de raad een krediet van € 26,8 mln. beschikbaar gesteld voor de uitvoeringsfase GOL.
Aanvullend uitvoeringskrediet	Vaststelling aanvullend benodigd uitvoeringskrediet door vertraging behandeling RvS, verdere uitwerking ontwerp (verzoeken tot wijziging) en actualisatie risicoreservering.	Op 13 juli 2021 heeft de raad een aanvullend krediet van € 3,6 miljoen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het project Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat. De vertraging van de beroepsbehandeling door

		de Raad van State en andere ontwikkelingen in de uitwerking hebben geleid tot een hogere raming van de projectkosten.
Na het groen licht van de Raad van State op 26 febr 2025, zijn de voorstellen voor extra budget voorbereidt bij de risicodragende/ betalende partners. Deze voorstellen zijn 24, 26 en 27 juni 2025 voorgelegd aan betreffende raden Heusden en Waalwijk en Provinciale Staten. Deze voorstellen zijn akkoord bevonden.		Op 24 juni 2025 heeft de raad - Een aanvullend krediet bruto krediet van € 80.840.000 beschikbaar gesteld voor de uitvoeringsfase van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat (netto krediet na aftrek subsidies bedraagt € 56.220.000); - Een aanvullend krediet van € 267.000 beschikbaar gesteld voor de realisatie van de verzoeken tot wijziging van het plan Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat; - En een krediet van € 630.000 beschikbaar gesteld voor het projectteam realisatie van de Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat
Toekenning SPUK subsidie Rijk (Ministerie I&W) à € 20.750.000 incl. BTW	De subsidie is op 27 maart 2026 aangevraagd en op 14 juli 2026 toegezegd.	In september 2025 is aan de Stuurgroep GOL medegedeeld dat het college van GS heeft besloten deze bijdrage in overeenstemming met de financiële verdeling in mindering te brengen op de bijdragen van de gemeente Heusden, gemeente Waalwijk en de provincie Noord-Brabant.

Risico's		
• **Belangrijkste risico's zoals door de raad vastgesteld /** • **Risico's zoals opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen van begroting**		
Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel**

		(waar mogelijk)
Ei van Drunen. Een aantal partijen heeft zich -in het kader van de nadeelcompensatie regeling- als bezwaarmakers gemeld tijdens de ter inzage legging van het Koninklijk Besluit inzake de afsluiting van aansluiting 42 “Drunen/Elshout” van de A59.	Op 20 november 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de (beperkte) risico`s van de nadeelcompensatieregeling in de samenwerkingsovereenkomst met Rijkswaterstaat inzake de realisatie van het Ei van Drunen.	**Kivits/Siro beheer en Goesten** Hoger beroep van beiden tegen het KB afsluiting afrit A59 is ongegrond verklaard. Verzoeken om nadeelcompensatie zijn door minister afgewezen. Beiden hebben tegen de afwijzing van hun desbetreffend bezwaarschrift beroep ingesteld. De rechtbank heeft de ingediende beroepen grotendeels ongegrond verklaard en RWS in het gelijk gesteld. Wel moest RWS op één punt zijn besluit nog nader motiveren. De bedrijven hebben al hoger beroep bij de Raad van State ingesteld. RWS heeft inmiddels op basis van een nieuw rapport van Goudappel Coffeng, een nieuwe nader gemotiveerde beslissing op bezwaar genomen, waartegen de bedrijven wederom beroep hebben aangetekend. Beide hoger beroepen zijn op 12 december 2018 door de Raad van State ongegrond verklaard. **Tausch servicestation Nadeelcompensatie.** Verzoek Tausch om bestuurlijke nadeelcompensatie is afgewezen door minister. Tausch heeft daartegen bezwaar gemaakt. Tegen de afwijzing van zijn bezwaren heeft hij beroep ingesteld. De rechtbank heeft Tausch’ beroep gegrond verklaard. Zowel RWS als de gemeente zijn hiertegen in hoger beroep gegaan; de Raad van State heeft de hoger beroepen ongegrond verklaard. RWS moet opnieuw op het bezwaarschrift beslissen en heeft daarvoor weer een schadecommissie en -taxateur ingeschakeld. Deze commissie heeft een conceptrapport uitgebracht waarop partijen hebben gereageerd. Op basis van het definitieve rapport

		heeft RWS op 7 juli 2020 opnieuw op bezwaar beslist en de nadeelcompensatie vastgesteld op (€ 1.444.000 + wettelijke rente=) € 1.667.926,73. Tegen deze beslissing is geen beroep ingesteld en het bedrag is inmiddels aan Tausch betaald ten laste van de risicoreservering van GOL.
Op basis van de BOK is de provincie samen met de gemeenten Heusden en Waalwijk een risicodragende partij. De beschikbaar gestelde middelen zijn geraamd op basis van de reeds bekende feiten, vertraging en risico's. Het is nooit uit te sluiten dat er zich onbekende of ongewenste zaken zullen voordoen met gevolgen in tijd en geld, waaronder een inflatierisico.	Raadsvoorstel d.d. 24-06-2025	De kostenraming is gebaseerd op het prijspeil van het moment van uitvoeren (gerekend is met indexatie van 3,3% en een risicoreservering van 5%).
Het PIP en de vergunning Natuurbescherming (stikstof) voor de GOL zijn onherroepelijk. Andere juridische procedures, tegen nog te nemen besluiten, zijn niet uit te sluiten. De mogelijkheid bestaat dat belanghebbenden zich blijven verweren in juridische procedures of dat eisen worden gesteld bij de afgifte van een vergunning of ontheffing, die gevolgen hebben in tijd of geld.	Raadsvoorstel d.d. 24-06-2025	
De toekomstige beheer- en onderhoudskosten zullen nog in beeld moeten worden gebracht. Deze kunnen bij actualisatie van de diverse beheerplannen worden opgenomen. Door areaaluitbreiding is	Raadsvoorstel d.d. 24-06-2025	

het de verwachting dat kosten toenemen. Hierover zal op een later moment meer duidelijk worden.		

Risico's zoals nu vervolgens door het college gesignaleerd:

Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel** (waar mogelijk)
Budget is niet toereikend voor de realisatie van de beoogde maatregelen		BVP (Best Value Procurement) aanbestedingsmethodiek hanteren.
Gereserveerd budget voor mitigerende maatregelen is ontoereikend		Door de raad zijn in mei 2017 een aantal mitigerende maatregen vastgesteld. Deze passen binnen het gereserveerde budget. Mogelijk dat in het kader van de behandeling van ingekomen zienswijzen op het ontwerp PIP aanvullende mitigerende maatregelen moeten worden genomen. Als dan blijkt dat het gereserveerde budget ontoereikend is zal aan de raad aanvullend budget worden gevraagd.
De werkelijke ontwikkeling van het verkeer strookt niet met de uitkomsten van het verkeersmodel		Monitoren van de verkeersontwikkeling en waar nodig aanvullende maatregelen treffen
Uitspraak Raad van State over de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof)	Juni 2018 heeft PS het PIP-Oost en PIP-West vastgesteld. In sept 2018 zijn deze gewijzigd vastgesteld.	Behandeling van de beroepen bij de Raad van State zijn opgeschort totdat er duidelijkheid was over de PAS-systematiek. Gekeken is naar alternatieven voor stikstofproblematiek. Gekozen is voor extern salderen, daarvoor is agrarisch bedrijf Kanaalweg 5 in Drunen door de provincie aangekocht. De aanvuling op de PIP over de gewijzigde aanpak stikstof (extern salderen ipv PAS) is juli 2020 door PS vastgesteld. Gunning is gedaan, uitvoering kan pas plaatsvinden ná het onherroepelijk worden van de PIP's. Kans op vertraging.

		Behandeling RvS opgeschort naar waarschijnlijk Q4 2020. Zitting heeft plaats gevonden 20 en 21 januari 2021. Juli 2021 nog in afwachting van tussenuitspraak RvS. Model Aerius berekening wordt weer aangepast, er wordt in kaart gebracht wat de invloed op het GOL project is. Dit is inmiddels afgerond.
Door het uitstel van de zitting bij de Raad van State, loopt de start van de uitvoering ook vertraging op Vertragingsjaar loopt af op 1 okt. 2021. Hiervoor zijn afspraken gemaakt met de aannemerscombinatie. Betreffende de vertraging na 1 okt 2021 worden op het moment afspraken gemaakt met de aannemerscombinatie.		De mogelijke consequenties van een latere start na 1 okt 2021 van de uitvoering van de werkzaamheden in het contract worden in beeld gebracht.

2. Steenenburg **Begroting 2027**

Portefeuillehouder	M. van Esch

Relatie met programma	4 – Economie en recreatie

Projectomschrijving
De aankoop van het voormalige Land van Ooit heeft het mogelijk gemaakt bepaalde beleidsdoelen te realiseren, zoals de doortrekking van de Spoorlaan en de aansluiting “Ei van Drunen”. Het doel is om met behoud van de landschappelijke, natuurlijke en historisch waarde van het gebied een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling te realiseren waarmee we de gedane investeringen zoveel mogelijk terugverdienen. Inmiddels wordt uitvoering gegeven aan die herontwikkeling. Hiermee realiseren we een uniek woon- en werkgebied in Heusden van bijzonder hoogwaardige kwaliteit, waarbij we het cultureel erfgoed en de natuur kunnen behouden en versterken: Landgoed Steenenburg.

Afgeronde projectfases:

Initiatieffase	
Start initiatieffase	Raadsbesluit d.d. 29 januari 2008
Afronding initiatieffase	Raadsbesluit d.d. 22-3-2011
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
• In stemmen dat niet wordt overgegaan tot een gunning van de concessieovereenkomst en de partijen hiervan op de hoogte te brengen. • Een voorbereidingskrediet van € 85.000 ter beschikking te stellen. • Dit krediet ten laste te brengen van de nog op te stellen grondexploitatie Poort van Heusden.	Raadsbesluit d.d. 22-3-2011

Definitiefase	
Start definitiefase	Raadsbesluit d.d. 22-3-2011
Afronding definitiefase	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
• De eerder vastgestelde gebiedsvisie/programma van eisen PvH te vervangen door het kaderstellend document “De Poort open voor ontwikkeling” • In te stemmen dat, los van de voorgestelde procedure, het gebied (of delen daarvan) verkocht kan worden op basis van de huidige bestemming waarna op verzoek van de koper kan worden meegewerkt aan een bestemmingsplanwijziging.	Raadsbesluit d.d. 30-10-2012 Vaststelling kaderstelling PvH
• Raadsvoorstel: Het voornemen van het college om de samenwerking voor de ontwikkeling van Landgoed Steenenburg aan te gaan, conform de voorgestelde	Raadsbesluit d.d. 19 december 2017 Landgoed Steenenburg

samenwerkingsvorm en de voorgestelde kaders, te ondersteunen;	
• Raadsvoorstel: o Vaststellen 'Visie integratie stad-land Steenenburg' o Ondersteunen aankoop agrarische gronden in zuidelijk deel van Steenenburg; o Ondersteuning restauratie buitenzijde kasteel;	Raadsbesluit d.d 18-09-2018 Integraal voorstel Plan Steenenburg
• Raadsvoorstel: het voornemen van het college om drie overeenkomsten (koop, optie en eerste recht van koop) met Kelders Senior Group aan te gaan voor de campus in Steenenburg te ondersteunen.	Raadsbesluit d.d. 30-10-2018 Overeenkomsten met Kelders Senior Group over Steenenburg

Actuele projectfase:

Uitvoeringsfase
Beoogde resultaten begroting 2027
Met behoud van de landschappelijke, natuurlijke en historisch waarde van het gebied een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling realiseren. • Aan de noordzijde van Steenenburg wordt het innovatieve Life Science Park ontwikkeld. Dit wordt een plek waar medische kennis en onderzoek samen komen. De voorbereidingen krijgen steeds meer vorm. Dit Life Science Park zorgt voor nieuwe arbeidsplaatsen en een aanzuigende werking en versterkt daarmee de economische positie van de regio en de gemeente Heusden in het bijzonder. De realisatie van de totale campus zal naar verwachting een periode van vijf tot tien jaar in beslag nemen. In 2026 is de bouw van het eerste gebouw gestart. • Kasteel Steenenburg is in gebruik als restaurant en vergaderlocatie met daarnaast een hotel. Eind 2026 wordt hier wellness aan toegevoegd. • Het woonrijp maken van het plangebied van de Hofwoningen is begin 2026 afgerond. De bouw van de eerste twee appartementengebouwen in de kamer ten westen van de kasteeltuin wordt begin 2027 afgerond. De bouw van het derde en vierde appartementengebouw is zomer 2026 gestart. • De laatste vrije kavels in het Zuiden van het landgoed zijn verkocht, gebouwd en bewoond. Het gebied is in fasen woonrijp gemaakt.

Projectvariabele: Tijd		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Start uitvoeringsfase	Raadsbesluit d.d. 18-09-2018	Fase gestart

Projectvariabele: Kwaliteit		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Kaderstelling PvH	Raadsbesluit d.d. 30-10-2012 Vaststelling kaderstelling PvH	Conform planning
Ontwikkelplan Landgoed Steenenburg	Raadsbesluit d.d. 11-7-2017	Vastgesteld conform planning bestuursopdracht

Visie integratie stad-land Steenenburg	Raadsbesluit d.d. 18-09-2018	Vastgesteld.
Beeldregieplan Steenenburg	Raadsbesluit d.d. 12-05-2020	Onherroepelijk
Bestemmingsplan Steenenburg	Raadsbesluit d.d. 12-05-2020	Onherroepelijk

Projectvariabele: Geld		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Voorbereidingskrediet voor de initiatieffase € 85.000	Raadsbesluit d.d. 22-3-2011	Conform planning. Voor de financiële ontwikkeling t/m 2015 wordt verwezen naar de bijlage 'Toelichting bouwgrondexploitaties 2015' als onderdeel van de jaarstukken 2015.
Voorbereidingskrediet voor de definitiefase € 125.000	Raadsbesluit d.d. 30-10-2012 Vaststelling kaderstelling PvH	Conform planning
Bestuursopdracht Landgoed Steenenburg	Collegebesluit d.d. 28-03-2017	Vastgesteld.
Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 300.000	Raadsbesluit d.d. 19-12-2017 Landgoed Steenenburg	Vastgesteld.
Grondexploitatie Steenenburg	Wordt jaarlijks met de Jaarstukken geactualiseerd en vastgesteld: link naar jaarstukken 2025	Vastgesteld

Risico's		
• **Belangrijkste risico's zoals door de raad vastgesteld/** • **Risico's zoals opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen van begroting/** • **Risico's zoals opgenomen in de paragraaf Grondexploitatie van Jaarrekening:**		
Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel** (waar mogelijk)
De boekwaarde van de PvH zal stijgen als gevolg van de rentelasten en daarmee een extra druk zetten op de exploitatie.	Raadsvoorstel 'Vervolgtraject Poort van Heusden' d.d. 22-03-2011	Z.s.m. een bestemmingsplan in procedure brengen op basis waarvan de ontwikkeling gefaseerd ter hand kan worden genomen.
In de provinciale verordening 2e fase is ruimte opgenomen om de bestemming van het gebied te wijzigen. Voor de daadwerkelijke invulling dient de provincie in te stemmen met de plannen.	Raadsvoorstel 'Vervolgtraject Poort van Heusden' d.d. 22-03-2011	De provincie wordt betrokken bij de ontwikkelingen rondom de PvH.

Herontwikkeling met gewenste kwaliteit is niet mogelijk in huidige markt	Projectvoorstel ‘Som der delen’ behorend bij het raadsbesluit d.d. 30-10-2012 Vaststelling kaderstelling PvH	Locatie planologische en technisch zo ver voorbereiden dat adequaat kan worden ingespeeld op marktontwikkelingen
Ook voor de PvH gelden de algemene markt/afzetrisico’s in deze tijd waarin vastgoed nog moeilijk verkoopbaar is.	Raadsbesluit d.d. 30-10-2012 Vaststelling kaderstelling PvH.	Doordat er voor de Poort van Heusden sprake is van diverse bestemmingen is er ook een zekere spreiding in het afzetrisico.
Bedreigingen tijdens de ontwikkeling zijn er vooral op het punt van mogelijk conflicterende ontwikkelwensen.	Raadsbesluit d.d. 30-10-2012 Vaststelling kaderstelling PvH.	Dit risico is hanteerbaar te houden door bij de invulling van de deelgebieden die het eerst in ontwikkeling worden gebracht, helder te maken wat de invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van de andere gebieden.
Risico’s zoals nu vervolgens door het college gesignaleerd:		
Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel** (waar mogelijk)
De risico-inschatting voor het project wordt jaarlijks geactualiseerd bij de totstandkoming van de jaarrekening.	Jaarlijks wordt de risico-inschatting geactualiseerd.	Per onderkend risico zijn de beheersmaatregelen benoemd.

3. Geerpark **Begroting 2027**

Portefeuillehouder	J. Meesters

Relatie met programma	9 – Bouwen en wonen

Projectomschrijving
Geerpark is gelegen aan de westzijde van Vlijmen, waar circa 800 woningen worden ontwikkeld in een groene, waterrijke, duurzame nieuwbouwwijk. Het plangebied is ca. 48 hectare. Samen met wooncorporatie Woonveste zal de gemeente de realisatie van het gebied oppakken met als ambitie om van Geerpark één van de meest duurzame nieuwbouwwijken van Nederland te maken. Duurzaam in drie opzichten: economisch, ecologisch en sociaal. Woonveste heeft ca. 65% van de grond in bezit. De gemeente ca. 25% en 10% is in handen van overige eigenaren. Geerpark is in 2010 verkozen tot excellent gebied wat betekent dat er een strengere EPC (energieprestatie coëfficiënt van een gebouw) gehanteerd mag worden dan wettelijk toegestaan is. Daarnaast betekent het dat kennis en ervaring uitgewisseld kan worden met de 20 andere excellente gebieden en dat er een subsidie van € 100.000 is toegekend. Na beëindiging van de regeling voor excellente gebieden werd uitgegaan van Nul op de meter woningen (NOM) en woningen die NOM geschikt zijn, maar waar nog geen zonnepanelen op zijn aangebracht. Voor de vervolgfasen geldt echter dat alle projectmatige woningen in Geerpark NOM woningen zijn.

Afgeronde projectfases:

Initiatieffase	
Start initiatieffase	Raadsbesluit d.d. 14-2-2006. (Document B200611687)
Afronding initiatieffase	Raadsvoorstel d.d. 10-11-2009. Stedenbouwkundige opzet Geerpark
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
• Een krediet, groot € 350.000 excl. btw beschikbaar te stellen ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie Mommersteeg/Priemsteeg-west en dit krediet ten laste te brengen van de exploitatie van dit bestemmingsplan.	Raadsbesluit d.d. 14-2-2006.
• De samenwerkingsovereenkomst voor de ontwikkeling van Geerpark met Woonveste aan te gaan.	Collegevoorstel d.d. 13-11-2007.
• Akkoord te gaan met het ondertekenen van de intentieverklaring tussen de gemeente Heusden, stichting Woonveste en de provincie Noord-Brabant inzake de Proeftuin Duurzame Nieuwbouwwijk Geerpark.	Collegevoorstel d.d. 16 september 2008.
• In te stemmen met de stedenbouwkundige opzet voor Geerpark en een aanvullend voorbereidingskrediet van € 385.000 beschikbaar te stellen.	Raadsvoorstel d.d. 10-11-2009.

Definitiefase	
Start definitiefase	Raadsvoorstel d.d. 10-11-2009. Stedenbouwkundige opzet Geerpark

Afronding definitiefase	Raadsvoorstel d.d. 26 maart 2013 Beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en exploitatieplan Geerpark.
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Vaststellen Bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitplan (kwaliteitsinstrumentarium, deel 2 Masterplan)	Raadsvoorstel d.d. 26 maart 2013 Beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en exploitatieplan Geerpark.

Actuele projectfase:

Per deelgebied worden de projectfases ontwerp- en uitvoeringsfase doorlopen.

Deelgebied Morgen I:	Afronding (Kunstbrug 2025)
Deelgebied Morgen II:	Afronding (Loop/fietsbrug 2025)
Deelgebied Hof van Morgen:	Afronding
Deelgebied Mortelweg:	Afronding
Fase 1c (Goede Morgen):	Afronding (Verkeersbruggen en duikers 2025)
Fase 2a (Morgenzon):	Afronding
Fase 2b (Tot Morgen):	Afronding (Verkeersbruggen en duikers 2025)
Fase 2c (Nieuwe Morgen):	Afronding Woonrijp 2025/2026
Fase 3a (Morgenrood):	Afronding
Fase 3b (Morgenstond):	Afronding Woonrijp 2025/2026
Algehele afronding WRM	Afronding Woonrijp 2026/2027

Beoogde resultaten begroting 2027

- Het straatwerk van de huidige ontsluitingsweg ‘Geerpark’ tussen Mortelweg en Tuinbouwweg is inmiddels definitief ingericht. Eind 2026/begin 2027 wordt de laatste groenvoorziening aangebracht. Het aanpassen van het verkeersplateau wordt in verband met de geplande werkzaamheden aan de Tuinbouwweg medio 2027 uitgevoerd.
- De algehele verwachting is dat medio 2027 het gehele Geerpark woonrijp zal zijn opgeleverd. De laatste aanplant zal in het aansluitende plantseizoen worden aangebracht waarna de laatste onderhoudstermijn gaat lopen. Na deze onderhoudstermijn van 1 jaar gaat de beheerfase in. Ten behoeve van de overdracht aan beheer vinden tijdens deze nazorgfase nog enkele werkzaamheden plaats. De overdracht van eigendom van Woonveste naar de gemeente zal tevens nog plaatsvinden voor de laatste fase.
- De duurzame wijk Geerpark is daarmee af. We zorgen voor een zachte overgang van de projectstructuur naar beheer via de reguliere lijn. Hierbij speelt verwachtingsmanagement een belangrijke rol. We hebben nauw contact met Buurt Bestuurt Geerpark en trekken in de communicatie en organisatie van activiteiten al geruime jaren samen op.
- De verwachting is dat bij de totstandkoming van de jaarrekening 2026 de werkzaamheden voldoende zijn gevorderd om de grondexploitatie af te kunnen sluiten.

Ontwerp- en uitvoeringsfase deelgebieden Morgen I en II	
Start ontwerp- en uitvoeringsfase deelgebied Morgen I en II	Collegevoorstel (25-6-2013) Kredietaanvraag fase 1a Geerpark 2013.
Afronding ontwerp- en uitvoeringsfase deelgebied Morgen I en II	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Krediet	Collegevoorstel Kredietaanvraag fase 1a Geerpark 2013.

Koopovereenkomst Morgen I (Geerpark) Hendriks Coppelmans	Collegevoorstel d.d. 15-12-2015 koopovereenkomst Morgen I (Geerpark) Hendriks Coppelmans.

Ontwerp- en uitvoeringsfase deelgebied Hof van Morgen	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Optieovereenkomst Hof van Morgen, Janssen de Jong	Collegevoorstel d.d. 13-10-2015.
Verkoopovereenkomst Janssen de Jong 'Hof van Morgen, Geerpark'	Collegevoorstel d.d. 15-12-2015.
Verkoopovereenkomst Janssen de Jong 'blok 6, Hof van Morgen, Geerpark'	Collegevoorstel d.d. 15-2-2016.
Verkoopovereenkomst Janssen de Jong, blok 9 t/m 13, Hof van Morgen	Collegevoorstel d.d. 23-08-2016.
Verkoopovereenkomst Woonveste 18 kavels voor huurwoningen in Hof van Morgen + Morgen II	Collegevoorstel d.d. 8-3-2016.
Janssen De Jong resterende 5 kavels Hof van Morgen	Collegevoorstel d.d. 2-4-2019.
Janssen de Jong Projectontwikkeling kavels Hof van Morgen Geerpark 2019	Collegevoorstel d.d. 3-12-2019.
Ontwerp- en uitvoeringsfase fase 1c	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Vaststellen verkaveling, start voorbereiding bouwrijp maken	Collegevoorstel Juli 2016 vastgesteld
Verkoopovereenkomst Janssen de Jong en Hendrik Coppelmans	Collegevoorstel d.d. 4-10-2016.
Aan- en verkoop gronden waterschap Aa en Maas voor Geerpark en Vlijmen Noord	Collegevoorstel d.d. 16-4-2019.
Woonveste verkoop grond 15 sociale huurwoningen Goede Morgen Geerpark	Collegevoorstel d.d. 14-5-2019.
Ontwerp- en uitvoeringsfase fase 2a	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Collegebesluit vaststelling uitwerkingsplan 'Morgenzon'.	College 27 juni 2017.
Ontwerp- en uitvoeringsfase fase 2B	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Collegebesluit vaststelling uitwerkingsplan 2b-1	College 27 juni 2017.
Verkoop gronden Samenbouwen.In.Geerpark Tot Morgen	Collegevoorstel d.d. 20-11-2019.
Aanpassing verkoopovereenkomst Samenbouwen.In.Geerpark	Collegevoorstel d.d. 9-4-2019.
Koopovereenkomst Geerpark BV fase 2b en 2c	Collegevoorstel d.d. 19-9-2019.
Vaststelling uitwerkingsplan en hogere grenswaarde geluid Geerpark fase 2b-2	Collegevoorstel d.d. 3-3-2020.
Verkoop vrije sectorkavels Geerpark fase 2B-2, deelgebied Tot Morgen	Collegevoorstel d.d. 3-3-2020.
Ontwerp- en uitvoeringsfase fase 3	
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Aankoop gronden voor waterslinger fase 3	Collegevoorstel d.d. 4-10-2016.
Het college stemt in met het ontwerp van het uitwerkingsplan 'Geerpark fase 3a'.	Collegevoorstel 5-12-2017
Geerpark posterieure overeenkomst fase 3a	Collegevoorstel 3-6-2019

Projectvariabele: Tijd		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 26 maart 2013 Beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en exploitatieplan Geerpark	Vastgesteld
Exploitatieplan 1e herziening 2014	Raadsvoorstel d.d. 23 september 2014 Eerste herziening exploitatieplan Geerpark	Onherroepelijk
Herziening bestemmingsplan en 2e herziening exploitatieplan Geerpark 2015	Raadsvoorstel d.d. 7 juli 2015. Vaststellen ontwerp herziening bestemmingsplan en exploitatieplan (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
3e herziening exploitatieplan (Geen structurele wijzigingen waardoor deze alleen door het college vastgesteld kan worden)	Collegevoorstel d.d. 23 augustus 2016	Onherroepelijk
4e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 31 oktober 2017(Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
5e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 3 juli 2018 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
6e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 29 oktober 2019 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
7e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel 15 december 2020 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
8e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel 28 september 2021 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
9e herziening Exploitatieplan	Raadsvergadering 20-12-2022 Ctrl + klik hier	Onherroepelijk

Projectvariabele: Kwaliteit		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
- Masterplan Geerpark - Bestemmingsplan Geerpark - Exploitatieplan Geerpark	Raadsvoorstel d.d. 26 maart 2013 Beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en exploitatieplan Geerpark	Conform planning
Aanwijzen welstandsvrije kavels	Raadsvoorstel d.d. 17 december 2013 Aanwijzen welstandsvrije kavels Geerpark	Conform planning
Aanwijzen welstandsvrije projectmatige kavels	Raadsvoorstel d.d. 18 februari 2014 Aanwijzen projectmatige kavels Geerpark	Conform planning
Herziening bestemmingsplan en exploitatieplan Geerpark 2015. Beleidsvoornemen om Geerpark welstandsvrij te maken.	Raadsvoorstel d.d. 7 juli 2015. Vaststellen ontwerp herziening bestemmingsplan en exploitatieplan (Ctrl + klik hier)	Vastgesteld
Afwijkingsplan Mol	Collegevoorstel afwijkingsplan Mol Geerpark 2015	Vastgesteld

Verkaveling fase 1c	Juli 2016 door college	Vastgesteld

Projectvariabele: Geld		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Voorbereidingskrediet van € 350.000 excl. btw.	Raadsbesluit d.d. 14-2-2006.	Conform planning besteed
Aanvullend voorbereidings-krediet van € 385.000.	Raadsvoorstel d.d. 10-11-2009.	Conform planning besteed
Grondexploitatie Geerpark	vastgesteld door de raad in 2009	Jaarrekening 2013: herziene grondexploitatie vastgesteld.
Exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 26 maart 2013 Beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplan en exploitatieplan Geerpark	Geen zienswijzen op concept.
Kredietaanvraag fase 1a bouw- en woonrijp maken	Collegevoorstel kredietaanvraag fase 1a Geerpark	Vastgesteld
Vaststelling Eerste herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 23 september 2014 Eerste herziening exploitatieplan Geerpark (Ctrl + klik hier)	Vastgesteld
Voorstel grondprijzen Geerpark 2015	Collegevoorstel grondprijzen vrije kavels Geerpark voor 2015	Vastgesteld
2e herziening bestemmingsplan en exploitatieplan Geerpark 2015	Raadsvoorstel d.d. 7 juli 2015. Vaststellen ontwerp herziening bestemmingsplan en exploitatieplan (Ctrl + klik hier)	Vastgesteld
3e herziening exploitatieplan (Geen structurele wijzigingen waardoor deze alleen door het college vastgesteld kan worden)	Collegevoorstel d.d. 23 augustus 2016	Onherroepelijk
4e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 31 oktober 2017 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
5e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel d.d. 3 juli 2018 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
6e herziening exploitatieplan	Raadsvergadering d.d. 29 oktober 2019 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
7e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel 15 december 2020 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
8e herziening exploitatieplan	Raadsvoorstel 28 september 2021 (Ctrl + klik hier)	Onherroepelijk
9e herziening Exploitatieplan	Raadsvergadering 20-12-2022 Ctrl + klik hier	Onherroepelijk
Posterieure overeenkomst Geerpark fase 3B	Collegevoorstel d.d. 13-12-2022 Ctrl + klik hier	Vastgesteld
Allonge Geerpark fase 3B,	Collegevoorstel d.d. 6-6-2023 Ctrl + klik hier	Vastgesteld

Risico's		
Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel** (waar mogelijk)
Termijn van uitgifte.	Paragraaf Grondexploitatie	Flexibel bouwprogramma zodat inspelen op veranderde vraag.
Uitgifteprijzen: een ander bouwprogramma kan leiden tot lagere gronduitgifteprijzen.	Paragraaf Grondexploitatie	Per fase opvangen binnen deelgrondexploitatie.
Samenwerking Woonveste	Paragraaf Grondexploitatie	Administratieve organisatie en projectorganisatie uitvoeren.
Plan- en uitvoeringskosten kunnen hoger uitvallen	Paragraaf Grondexploitatie	Sturing op interne en externe kosten
Positieve risico's, Kosten zijn verhaalbaar middels exploitatieplan, geen verwervingsrisico, aanbestedingsvoordelen, eerste grote woningbouwplan in Vlijmen zodat afzetrisico beperkt is.	maart 2013	Met het vaststellen van het exploitatieplan is dit beheerst.
Risico's zoals nu vervolgens door het college gesignaleerd:		
Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel** (waar mogelijk)
Alle bouwkavels zijn verkocht en geleverd. Alleen een deel van het openbaar gebied moet nog worden overgedragen zodra ook het restant van Geerpark woonrijp is gemaakt. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten die nog moeten worden gemaakt om het woonrijp maken af te kunnen ronden. De resterende risico's zijn dan ook laag ingeschat.		

4. De Grassen **Begroting 2027**

Portefeuillehouder	J. Meesters

Relatie met programma	9 – Bouwen en wonen

Projectomschrijving
De gemeente Heusden ontwikkelt aan de oostzijde van Vlijmen de nieuwe woonwijk De Grassen in samenwerking met Van Wanrooij Projectontwikkeling (bouwclaimovereenkomst). Het plangebied ligt weerzijden van de Vijfhoevenlaan en sluit aan op bestaande bebouwing. Het gebied is circa 40 hectare groot. In de 1e fase zijn ongeveer 160 woningen gerealiseerd en er is nog ruimte voor ongeveer 800 tot 850 woningen. Verder wordt invulling gegeven aan het besluit van de gemeenteraad van 12 mei 2020 om bij de planuitwerking vervangende nieuwbouw van basisschool De Bussel mee te nemen, alsook een kinderopvang, een sportzaal en een nieuw gezondheidscentrum.

Afgeronde projectfases:

1. Initiatieffase	
Start initiatiefase	medio 2012
Afronding initiatiefase	17 december 2013
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Raadsbesluit: Masterplan De Grassen	17 december 2013

2. Definitiefase	
Start definitiefase (stedenbouwkundig kader)	fase: mei 2013
Afronding definitiefase (stedenbouwkundig kader)	fase: 17 december 2013
Bestuurlijke mijlpalen (kader):	**Vaststelling:**
Raad: vaststelling Masterplan De Grassen Raad: vaststelling bestemmingsplan 'De Grassen 1e fase' Raad: besluit meenemen Maatschappelijk cluster Raad: vaststelling Oplegnotitie Masterplan De Grassen Raad: vaststelling bestemmingsplan 'De Grassen 2e fase' Raad van State: uitspraak bp 2e fase en hogere grenswaarde Raad: actualiseren Masterplan College: wijziging omgevingsplan	17 december 2013 17 mei 2016 12 mei 2020 21 december 2021 20 februari 2024 13 augustus 2025 16 december 2025 14 april 2026
Toelichting raadsbesluit Maatschappelijk Cluster Vervangende nieuwbouw voor basisschool De Bussel en college onderzoekt mogelijkheid gymzaal of sportzaal, bso en medische voorzieningen. De raad heeft gevraagd om de verplaatsing van buurtactiviteiten van De Korf naar De Grassen te onderzoeken.	12 mei 2020 (gemeenteraad)

3. Uitvoeringsfase	
1e fase	
De 1e fase van De Grassen is gerealiseerd (160 woningen).	medio 2022
2e fase	

Start bouwrijp maken (1e tranche)	2027
Start bouw (1e tranche)	medio 2028
3e fase	
Eind inzage ontwerp wijziging omgevingsplan	03 juni 2026
Beoogd onherroepelijk wijziging omgevingsplan	Q4 2026

Actuele projectfase:

Definitiefase (fase 2 en 3)
Beoogde resultaten begroting 2027
• In 2027 wordt gestart met bouwrijp maken van de gronden voor de realisatie van de 1e tranche van de 2e fase (ten noorden van de Vijfhoevenlaan). • Start verkoop van de woningen in de 1e tranche van de 2e fase is voorzien in 2027 (of eind 2026) en de oplevering wordt verwacht medio 2028. • Als vervolg op sloop van de loodsen ten zuiden van de Vijfhoevenlaan (2026) wordt dit deel van De Grassen in 2027 voor zover mogelijk verder voorbereid. • De procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan (3e fase) is in 2026 gestart en kan eind 2026 onherroepelijk zijn. • Het woningbouwprogramma wordt gemonitord waarbij zicht wordt gehouden op gerealiseerde en geplande woningen. • De voorbereidingen voor realisatie van de herinrichting van de Vijfhoevenlaan lopen door zodat de herinrichting gereed is eind 2027. • Aan de hand van een plan van aanpak wordt de invulling van het maatschappelijk cluster verder geconcretiseerd waarbij uitgegaan wordt van start realisatie in 2028.

Projectvariabele: Tijd		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Verkenning van De Grassen	Raadsbesluit d.d. 17-12-2013	Vastgesteld
Masterplan De Grassen	Raadsbesluit d.d. 17-12-2013 Masterplan De Grassen	Vastgesteld - oplegnotitie 21-12-2020 - actualisatie 16-12-2025
Projectbesluit 1ste fase	Collegebesluit d.d. 14-04-2015 Start fase 1 (zuidwesthoek).	Vastgesteld
Bestemmingsplan 1ste fase a 160 woningen	Raadsbesluit d.d. 17-05-2016 Bestemmingsplan De Grassen 2016 (Binnen 1 jaar na onherroepelijk projectbesluit 1ste fase) (ctrl + klik hier)	Vastgesteld en onherroepelijk
Strategie vervolgaanpak De Grassen irt de GOL	Collegebesluit d.d. 25-04-2017	Vastgesteld
Bestuursopdracht voor fase 2 en volgend van de Grassen	Collegebesluit d.d. 27-03-2018	Vastgesteld
Besluit meenemen Maatschappelijk cluster	Raadsbesluit d.d. 12-05-2020	Vastgesteld
Oplegnotitie Masterplan	Raadsbesluit d.d. 21-12-2021 Oplegnotitie Masterplan De Grassen (ctrl + klik hier)	Vastgesteld

Ontwerp bestemmingsplan 2e fase	Collegebesluit d.d. 15-08-2023	Ingestemd
Bestemmingsplan 2e fase	Collegebesluit d.d. 09-01-2024	Ingestemd
Vaststellen bestemmingsplan 2e fase	Raadsbesluit d.d. 20-02-2024	Vastgesteld
Onherroepelijk bestemmingsplan 2e fase	Uitspraak Raad van State d.d. 13 augustus 2025	Onherroepelijk in werking
Actualisatie Masterplan	Raadsbesluit 16-12-2025	Vastgesteld
Wijziging Omgevingsplan 3e fase	Collegebesluit 14 april 2026	Beoogde vaststelling Q4 2026

Projectvariabele: Kwaliteit		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Initiatieffase	Raadsbesluit d.d. 17-12-2013 Verkenning van De Grassen	Vastgesteld
Definitiefase (masterplan)	Raadsbesluit d.d. 17-12-2013 Masterplan De Grassen	Vastgesteld. (nb. oplegnotitie 12-05-2020, zie onderstaand)
Definitiefase (projectbesluit 1ste fase)	Collegebesluit d.d. 14-04-2015 Start fase 1 (zuidwesthoek).	Vastgesteld.
Uitgebreide omgevingsvergunning fase 1 vrije kavels	Collegevoorstel d.d. 14-04-2015. Vaststellen uitgebreide omgevingsvergunning fase 1 eind 2015.	Onherroepelijk
Contractvorming met Van Wanrooij eerste 94 woningen bouwclaim	Overeenstemming bereikt. Overeenkomst klaar voor ondertekening.	
Definitiefase (bestemmingsplan 1ste fase a 160 woningen)	Raadsbesluit d.d. 17-05-2016 Bestemmingsplan De Grassen 2016 (Binnen 1 jaar na onherroepelijk projectbesluit 1ste fase) (ctrl + klik hier)	Vastgesteld en onherroepelijk. http://0797.ropubliceer.nl
Collegebesluit vervolg de Grassen	Collegebesluit d.d. 25-04-2017 Strategie vervolgaanpak De Grassen irt de GOL	Vastgesteld
Collegebesluit bestuursopdracht de Grassen	Collegebesluit d.d. 27-03-2018 Bestuursopdracht voor fase 2 en volgend van de Grassen	Vastgesteld
Maatschappelijke voorzieningen in De Grassen	Raadsbesluit d.d. 12-05-2020 Maximaal 8.000 m2 ruimte beschikbaar voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder school (ctrl + klik hier)	Vastgesteld
Oplegnotitie Masterplan	Raadsbesluit d.d. 21-12-2021 Oplegnotitie Masterplan De Grassen (ctrl + klik hier)	Vastgesteld
Bestemmingsplan 2e fase (ontwerp)	Collegebesluit d.d. 15-08-2023 ingestemd met ontwerpbestemmingsplan	Ingestemd

Bestemmingsplan 2e fase (vaststelling)	Collegebesluit d.d. 09-01-2024 ingestemd aanbieden bestemmingsplan ter vaststelling	Ingestemd
Vaststellen bestemmingsplan 2e fase	Raadsbesluit d.d. 20-02-2024 bestemmingsplan vastgesteld.	Vastgesteld
Vaststelling bestemmingsplan 2e fase	Raad van State 13-08-025	Onherroepelijk in werking
Geactualiseerd woningbouwprogramma met stedenbouwkundige onderlegger t.b.v. addendum bouwclaim Whoon	Richtinggevend invulling woningbouwprogramma en stedenbouwkundige inrichting	Wederzijds ondertekend 26-02-2026
Actualisatie Masterplan	Raadsbesluit 16-12-2025	Vastgesteld
Wijziging Omgevingsplan 3e fase (ontwerp)	Collegebesluit d.d. 14–04-26	Ingestemd
Wijziging Omgevingsplan 3e fase (vaststelling)	Beoogde vaststelling Q4 2026	Beoogde vaststelling

Projectvariabele: Geld		
(Beoogde) bestuurlijke Mijlpaal (/kader):	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Actueel:**
Voorbereidingskrediet De Grassen	Raadsbesluit d.d. 6-5-2014 Voorbereidingskrediet De Grassen (ctrl + klik hier)	Vastgesteld
Grondexploitatie De Grassen	Raadsbesluit d.d. 22-12-2015 2e Berap 2015 (ctrl + klik hier)	Vastgesteld
Uitvoeringskrediet bouwrijp maken fase 1a	6 januari 2016 opdracht verleend	Afgerond
Koopovereenkomst Van Wanrooij fase 1	Ondertekening juli 2016	Afgerond
Koopovereenkomst gastenhuis (onderdeel fase 1)		Afgerond
Potentiële opbrengstenderving maatschappelijke voorzieningen	Raadsbesluit d.d. 12-05-2020 Maximaal 8.000 m2 ruimte beschikbaar voor maatschappelijke voorzieningen, waaronder school (ctrl + klik hier)	Vastgesteld
Verkoop aan percelen De Jonglaan	Grondverkoop alsmede	Afgerond

	nabetalingsverplichting t.a.v. betrokken gronden.	
Grondexploitatie De Grassen	Wordt geactualiseerd in jaarverslag en jaarrekening	Wordt minimaal jaarlijks geactualiseerd en vastgesteld

Risico's		
• **Belangrijkste risico's zoals door de raad vastgesteld** • **Risico's zoals opgenomen in de paragraaf Weerstandsvermogen van begroting/** • **Risico's zoals opgenomen in de paragraaf Grondexploitatie van Jaarrekening:**		
Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel** (waar mogelijk)
Grondexploitatie (grex) deugdelijk houden	De grex wordt jaarlijks geactualiseerd. Bij langer aanhoudende onzekerheden en vertraging kunnen mutaties plaatsvinden in kosten en opbrengsten (zoals bouwkosten, rente, grondprijzen en dergelijke).	Jaarlijks actualiseren van de grondexploitatie.
Woningbouw fasering en vertraging.	Ondanks de lopende voorbereidingen kan een situatie ontstaan waardoor er op afzienbare termijn niet gebouwd kan worden, bijvoorbeeld als een beroep toch niet goed afloopt of vanwege milieutechnische belemmeringen (zoals stikstof, netcongestie, plan- en projectniveau). Ook moet rekening gehouden worden met fasering i.r.t. gezondheid.	Overleg en monitoring actuele (beleids)ontwikkelingen.
Risico's zoals nu vervolgens door het college gesignaleerd:		
Risico:	**(Beoogde) Vaststelling:**	**Beheersmaatregel** (waar mogelijk)
Netcongestie	Mogelijk is elektra niet tijdig beschikbaar.	Overleg met Enexis loopt.
Fasering	I.r.t. gezondheid is fasering aan de orde.	Overleg en monitoring actuele (beleids)ontwikkelingen.
Wijziging omgevingsplan (3e fase)	Zienswijzen/beroep kunnen tot vertraging leiden.	