

Bijlage 3: toelichting overige grondexploitaties en faciliterende projecten op hoofdlijnen

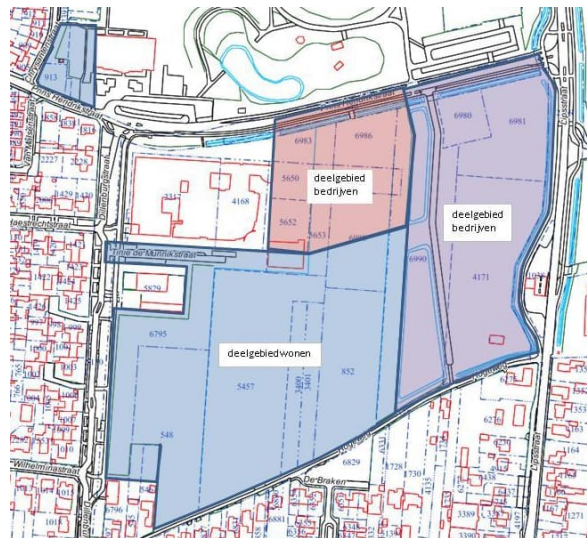
Algemeen

De Toelichting grondexploitaties 2025 bevat al de nodige informatie over de lopende grondexploitaties. Zo zijn per grondexploitatie in de toelichting de boekwaarde, eindwaarde en hoofdpunten benoemd. In bijlage 3 is nadere informatie per grondexploitatie opgenomen

Daarnaast zijn er diverse projecten waar door derden één of meerdere woningen worden ontwikkeld. Bij deze projecten vervult de gemeente een faciliterende rol. Deze projecten noemen we dan ook faciliterende projecten. Hiervoor zijn anterieure overeenkomsten gesloten. Voor de grotere faciliterende projecten geven we in deze bijlage een korte toelichting op de stand van zaken. De kleinere projecten zijn niet apart opgenomen in deze toelichting.

Complex 51: Dillenburg Drunen

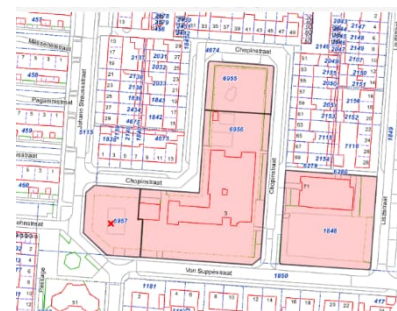
De planvorming voor Dillenburg startte in 2009. In het plan zijn vanaf 2013 een sportaccommodatie, 133 woningen en diverse bedrijfskavels gerealiseerd. In 2021 is de laatste woningbouwkaavel op de hoek van de Chrysantenstraat en Prins Hendrikstraat verkocht. Buiten de 3 woningbouwkaavels aan de Chrysantenstraat is het woningbouwdeel gerealiseerd door een ontwikkelende partij. De gemeente vervulde daarbij een faciliterende rol. De bedrijfskavels zijn door de gemeente gerealiseerd en verkocht. In 2025 is de laatste bedrijfskaavel geleverd waarna de grondexploitatie financieel is afgewikkeld. Op de laatste bedrijfskaavel wordt de nieuwe brandweerkazerne in Drunen gebouwd.



Complex 58: Von Suppestraat

Op het terrein van een (voormalig) schoolgebouw met gymzaal aan de Von Suppestraat/Chopinstraat in Drunen is in totaliteit een 36-tal woningen voorzien. Daarvan zijn er 20 sociaal en 16 in het commerciële segment. De ontwikkeling voorziet daarmee met name in de behoefte aan betaalbare woningen.

Binnen fase 1 (de voormalige schoollocatie) zijn 24 woningen gebouwd, waarvan 20 sociaal. Fase 1 werd in 2023 afgerond. Voor een vervolg met de realisatie van nog eens 12 woningen in de 2^e fase van het project, was het eerst wachten tot de gymzaal vrijgespeeld kon worden. In 2026 worden de woningen van de 2^e fase in de markt gezet, zodat deze na de sloop van de gymzaal gebouwd kunnen worden.



Complex 59: Grotestraat Heesbeen



Oorspronkelijk was het de bedoeling om in dit complex zowel bedrijfskavels als woningbouw te realiseren. In 2009 is vanwege de financiële omstandigheden op dat moment besloten om het woningbouwdeel uit de plannen te schrappen. Waarna enkel nog sprake was van de verkoop van bedrijfskavels in het noordelijk deel van het plan. Nadat in 2018 de bedrijfskavels in de verkoop gingen, is met inwoners van Heesbeen nog gesproken over mogelijke wijziging van het bestemmingsplan voor wat betreft de bedrijfskavels. Op verzoek van de gemeenteraad wordt bekeken of onder de huidige omstandigheden wel woningbouw gerealiseerd kan worden op gemeentelijke gronden ten zuiden van beide bedrijfskavels. De provincie heeft afgelopen jaar aangegeven dat ze niet wil meewerken aan een geluidswal op gronden

Het bestemmingsplan werd in februari 2018 onherroepelijk. De ontwikkelaar bepaalt op grond van de overeenkomst zelf het bouwtempo en het woningbouwprogramma. In het project zijn tot en met 2024 10 sociale huurwoningen en 58 koopwoningen gerealiseerd en waren nog 10 koopwoningen in aanbouw. De verwachting is dat in het vervolg van het plan toe en met 2027 nog eens 37 woningen worden gerealiseerd. Het aantal woningen dat maximaal mogelijk kan worden gemaakt in het plan is in 2022 verhoogd naar 115 woningen.

Over de toename van het maximale aantal woningen in het plan van 100 woningen naar 115 woningen is in 2022 een aanvullende overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Deze aanvullende overeenkomst was nodig om onder voorwaarden meer betaalbare woningen mogelijk te kunnen maken. In de aanvullende overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal voor de 15 extra woningen en ook over een aandeel in de kosten van de aanleg van een persleiding.

Complex 90: Nassau Dwarsstraat (nabij 3) Vlijmen

De aankoop van dit perceel van ongeveer 2.445 m² komt voort uit een overeenkomst uit 2009. Het oorspronkelijke idee was om hier vier bouwkavels mogelijk te maken, waarvan twee kavels ter invulling van een bouwclaim. Deze bouwclaim is inmiddels ingevuld in het project De Grassen.



In februari 2021 is een bestemmingsplan voor 2 grote bouwkavels mogelijk gemaakt. Daarmee kan worden voorzien in de grote vraag naar woningen. Tegen het bestemmingsplan werd beroep ingesteld bij de Raad van State. Uiteindelijk volgde bijna 4 jaar na de vaststelling van het bestemmingsplan een positieve uitspraak op het ingestelde beroep.

Eind 2025 is gestart met voorbereidingen voor het bouwrijp maken van beide bouwpercelen. Na afronding van de benodigde vervolgonderzoeken is in april een groenstrook aangelegd ten noorden van beide kavels. Vervolgens kunnen de kavels zelf bouwrijp gemaakt worden en verkocht gaan worden. In het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor

de bebouwing van de beide kavels. Bij verkoop stelt de gemeente eisen aan de beeldkwaliteit, waarbij de Commissie ruimtelijke kwaliteit de plannen van kopers zal toetsen.

Stand van zaken projecten van derden / faciliterende projecten

Bernsestraat Herpt

In maart 2022 is het wijzigingsplan Bernsestraat 5, Herpt vastgesteld. In dit plan zijn maximaal 13 woningen mogelijk. Het kostenverhaal voor deze ontwikkeling is geborgd door middel van een exploitatieplan dat tegelijk met het wijzigingsplan is vastgesteld. In augustus 2022 is een omgevingsvergunning afgegeven voor de woningbouw in dit plan. In de loop van 2023 is de ontwikkelaar gestart met de benodigde sloop en het bouwrijp maken om vervolgens van start te gaan met de woningbouw. Daarbij is de exploitatiebijdrage op grond van het exploitatieplan in rekening gebracht bij de ontwikkelaar. Voor onderdelen die de ontwikkelaar zelf realiseert kan de ontvangen bijdrage in lijn met de daarvoor geldende wettelijke bepalingen worden terug betaald aan de ontwikkelaar. Halverwege 2023 is de betaalde bijdrage voor het gedeelte dat betrekking heeft op de sloopkosten en het bouwrijp maken terug betaald. In de loop van 2024 is ook de bijdrage voor het woonrijp maken terug betaald, aangezien de ontwikkelaar dit zelf heeft gedaan. De woningen zijn in 2024 opgeleverd. In 2025 is een eindafrekening opgesteld na de 2^e oplevering van het openbaar gebied. Vervolgens is dit project ook financieel afgerond.

Wolput ong. Vlijmen

In 2022 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 20 woningen (8 rijwoningen, 8 twee onder één kapwoningen en 4 levensloopbestendige woningen). In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken met de ontwikkelaar gemaakt over het kostenverhaal, planschade en de aanleg van de openbare ruimte.

De publiekrechtelijke procedure is in 2025 afgerond. De ontwikkelaar heeft de plannen verder uitgewerkt en de woningen zijn verkocht. Start bouw is voorzien in 2026. Na realisatie van het bouwplan neemt de gemeente de openbare ruimte over van de ontwikkelaar.

CPO de Gorsen Elshout

In 2022 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 15 woningen (10 starterswoningen en 5 levensloopbestendige woningen). In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken met de ontwikkelaar gemaakt ten aanzien van het kostenverhaal, planschade, de aanleg van de openbare ruimte en de aanleg van een persleiding ten behoeve van deze planontwikkeling. In 2023 is de omgevingsvergunning verleend. De woningen zijn in 2024 grotendeels gerealiseerd en begin 2025 opgeleverd. In 2025 is het plan woonrijp gemaakt. De gemeente neemt de openbare ruimte over van de ontwikkelaar. De overdracht van de openbare ruimte vindt naar alle waarschijnlijk plaats in 2026.

Voorstraat 10 Vlijmen

In 2022 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van een kleinschalige woonzorgvoorziening waarin circa 28 onzelfstandige woonruimtes gerealiseerd worden. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken met de ontwikkelaar gemaakt ten aanzien van het kostenverhaal en planschade. In 2023 is de vergunning verleend en is de ontwikkelaar gestart met de bouw. Na realisatie van het plan blijft de openbare ruimte in eigendom van de ontwikkelaar. De oplevering van de woonzorgvoorziening heeft in maart 2025 plaatsgevonden.

De Oosters Oudheusden

In 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van maximaal 126 woningen, waarvan 21 appartementen, 14 seniorenwoningen, 32 starterswoningen, 17 eengezinswoningen, 14 twee onder één kapwoningen en 28 vrijstaande woningen. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal, de realisatie van 32 sociale huurwoningen, zelfbewoning, planschade en de aanleg van de openbare ruimte. In 2025 is het wijzigingsplan in procedure gebracht, dit is vastgesteld maar hiertegen is bezwaar gemaakt. Na realisatie van het bouwplan neemt de gemeente de openbare ruimte over van de ontwikkelaar.

Acaciastraat ong. Nieuwkuijk

In 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 10 grondgebonden woningen (starters- en seniorenwoningen). In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal, verkoop van een strookje gemeentegrond, zelfbewoning en planschade. De openbare ruimte, blijft na realisatie van het plan, in eigendom van de ontwikkelaar c.q. wordt in mandeligheid (mede-eigendom) verkocht aan de kopers. Woningen zijn in 2025 opgeleverd.

Vlijmensedijk 67 Vlijmen

In 2023 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 38 onzelfstandige zorgappartementen, één dagbestedingsgebouw, 10 sociale huurwoningen, één vrijstaande woning en een woonboerderij. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal, landschappelijke inpassing en planschade. De openbare ruimte, blijft na realisatie van het plan, in eigendom van de ontwikkelaar.

Pastoor Smoldersstraat 1-43 Vlijmen

In 2024 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Woonveste ten behoeve van de realisatie van 42 sociale huur(duplex)woningen. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal en planschade. In dit plan wordt geen openbare ruimte aangelegd, omdat het om sloop/nieuwbouw gaat. De 42 nieuwe woningen komen in de plaats van 21 eerder gesloopte woningen. Realisatie heeft plaatsgevonden. Alle woningen zijn in 2025 verhuurd door Woonveste.

Heusdenseweg 1 en 4 Herpt

Begin 2025 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 31 woningen. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal, planschade, sociale huur, sloop, landschappelijke inpassing, openbare ruimte en de aanleg van een persleiding en verlegging van een snelheidsmaatregel. In 2025 is de ruimtelijke procedure afgerond en is er een start gemaakt met de realisatie van het bouwplan. Na realisatie van het bouwplan neemt de gemeente de openbare ruimte over van de ontwikkelaar.

Achterstraat 64a – 66 Vlijmen

Eind 2025 heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar ten behoeve van de realisatie van 21 woningen. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal, planschade, sociale huur, parkeren, sloop en zelfbewoning. De openbare ruimte, blijft na realisatie van het plan, in eigendom van de ontwikkelaar c.q. wordt in mandeligheid (mede-eigendom) verkocht aan de kopers.