



BESLUITVORMENDE NOTA
AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS
No. 25.0000669

Afdeling/eenheid/cluster: Beleidsontwikkeling	Projectnaam: Aanvullend voorbereidingsbudget uitbreiding Tollebeek- west	Bijl.: -	Datum: 29 april 2025	Steller: GE Schaapman
--	--	-------------	-------------------------	--------------------------

Portefeuille: II

Onderwerp: Aanvullend voorbereidingsbudget uitbreiding Tollebeek-west

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad via de tweede kwartaalbegrotingswijziging 2025 voorstellen een aanvullend budget van € 90.000 beschikbaar te stellen voor de noodzakelijke aanvullende onderzoeken ten behoeve van het uitbreidingsplan Tollebeek-West.
2. De gemeenteraad informeren

Inleiding

Op 31 januari 2022 heeft de raad besloten een voorkeursrecht te vestigen op perceel E1962 voor de woningbouwuitbreiding van Tollebeek. Tevens is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. In de afgelopen tijd zijn er diverse onderzoeken uitgevoerd (geologisch en hydrologisch) en zijn er advieskosten gemaakt in het kader van verwerving en ontpachting. Er is echter nog aanvullend geologisch en geohydrologisch onderzoek nodig en tevens moet er een omgevingsplan voor de uitbreiding worden opgesteld. Het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet is hiervoor niet toereikend om deze aanvullende kosten te dekken. Een aanvullend budget is daarom noodzakelijk. Daarover gaat deze nota.

Doelstelling

Woningbouw mogelijk maken in het dorp Tollebeek.

Argumenten

1.1 Om de woningbouwlocatie te ontwikkelen is onderzoek nodig

Om het perceel geschikt te maken voor woningbouw moeten kosten worden gemaakt voor verwerving, onderzoek en omgevingsplan. De kosten voor de reeds uitgevoerde onderzoeken zijn hoger uitgevallen dan aanvankelijk geraamd. Daarnaast is meer onderzoek noodzakelijk dan vooraf ingeschat. Aanvullend geologisch en geohydrologisch onderzoek is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de bodemopbouw in verband met het bouwrijp maken.

De kosten voor aanvullend onderzoek en ontpachttingsprocedure worden geraamd op:

Waterhuishoudkundig- en rioleringsplan	€ 50.000
Ontpachttingsprocedure	€ 20.000
Totaal	€ 70.000
Post onvoorziene uitgaven	€ 20.000
Totaal benodigd aanvullend budget	€ 90.000

In totaal is er € 231.000 benodigd waarvan reeds € 141.000 door de raad beschikbaar is gesteld.

2.1 Er is een wijziging van de programmabegroting nodig

Op grond van artikel 189 en 192 van de Gemeentewet brengt de raad voor alle taken en activiteiten jaarlijks de bedragen op de begroting die de raad daarvoor beschikbaar stelt. Ook gaat de gemeenteraad over de wijzigingen die hierop worden gedaan (budgetrecht van de raad).

Volgens de afspraken die in de financiële beheersverordening zijn vastgelegd, wordt de gemeenteraad via tussentijdse (kwartaal)rapportages gevraagd te besluiten over afwijkingen en investeringen kleiner dan € 100.000.

2.2 *Dekking van het benodigde krediet*

De kosten van voorbereiding van deze fase worden geactiveerd (op de balans geplaatst onder de immateriële vaste activa) en afgeschreven in maximaal 5 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslasten worden ten laste gebracht van de algemene reserve grondexploitaties. Om het moment dat er een grondexploitatie voor dit gebied (perceel) wordt vastgesteld, wordt de (restant) boekwaarde op dat moment van deze voorbereiding- en ontwikkelingskosten ingebracht in het beoogde grondexploitatiecomplex.

Kanttelingen

1.1 *Grondexploitaties komen steeds meer onder druk te staan*

Steeds meer blijkt bij de ontwikkeling van locaties voor woningbouw en bedrijventerreinen de grondexploitaties bij gelijkblijvende grondprijzen onder drukkomen te staan. Dit wordt met name veroorzaakt door hoge kosten voor grondverwerving, ontpachting, meer en duurdere onderzoekskosten, hogere kosten voor het bouw- en woonrijp maken en zwaardere eisen aan waterberging en klimaatadaptatie.

Planning/Uitvoering

De aanvullende onderzoeken worden in Q3/Q4 2025 uitgevoerd.

Bijlagen

-