meewerkend boxtel

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	1405438
Portefeuillehouder:	Wim van der Zanden

Onderwerp

Grondexploitatie Maastrichtsestraat - Hobbendonkseweg

Status

Besluitvormend

Voorstel Raad

1. De grondexploitatie Maastrichtsestraat – Hobbendonkseweg te openen, teneinde de verdere planuitwerking en realisatie financieel te kunnen sturen en verantwoorden.
2. De bijgevoegde 10e wijziging op de begroting 2022-2026 vast te stellen om de financiële gevolgen van deze grondexploitatie in de begroting te verwerken.

meewerkend boxtel

Inleiding

Voor de locatie Maastrichtsestraat/Hobbendonkseweg wordt de mogelijkheid onderzocht om sociale woningbouw te realiseren in samenwerking met woningcorporatie JOOST. In juni 2024 heeft het college besloten een omgevingsdialoog te voeren en de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Deze omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op 9 december 2024. De opgehaalde reacties zijn vastgelegd in een verslag, dat op 8 april 2025 door het college is vrijgegeven.

Op 8 april 2025 heeft het college tevens besloten het voorkeursalternatief verder uit te werken tot een voorlopig ontwerp en de parkeeropgave en financiële haalbaarheid nader te onderzoeken. Het voorlopig ontwerp is inmiddels uitgewerkt en door het college vastgesteld. Daarbij is gekozen voor een parkeeroplossing bij de Wilgenbroek en aan de Hobbendonkseweg.

Op 8 april 2025 heeft het college een besluit genomen om het voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen. Dit is in de 2e berap 2024 (bestuursrapportage) opgenomen voor het project Maastrichtsestraat-Hobbendonkseweg te Boxtel.

Om de verdere planuitwerking en realisatie van dit project mogelijk te maken, is het noodzakelijk een grondexploitatie te openen. Op grond van de Financiële verordening gemeente Boxtel is hiervoor een besluit van de gemeenteraad vereist.

Beoogd resultaat

Met het openen van de grondexploitatie:

- ontstaat financieel inzicht en sturing op kosten, opbrengsten en risico's;
- kan het college vervolgstappen zetten in de planuitwerking en realisatie van sociale woningbouw;
- wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woonopgave.

Argumenten

1.1 Financiële beheersing en transparantie

Het openen van een grondexploitatie maakt het mogelijk om alle projectgebonden kosten en opbrengsten inzichtelijk te maken en gedurende het project te sturen en verantwoorden.

1.2 Bijdrage aan de woonopgave

Het project voorziet in sociale woningbouw en sluit aan bij de vastgestelde woonambities van de gemeente Boxtel.

1.3 Ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving

Door te kiezen voor parkeren bij de Wilgenbroek en aan de Hobbendonkseweg wordt voorkomen dat parkeren volledig in het park plaatsvindt.

1.4 Vervolgstappen mogelijk maken

Zonder geopende grondexploitatie kan het college geen vervolgbesluiten nemen over planologische procedures, inrichting van het openbaar gebied en realisatie.

1.5 *Het plan is op basis van het voorlopig ontwerp financieel haalbaar*

De financiële haalbaarheid van het project is onderzocht op basis van het voorlopig ontwerp en de gekozen parkeeroplossing. Door het openen van de grondexploitatie worden kosten voor onder meer planvorming, bouw- en woonrijp maken, inrichting van het openbaar gebied en eventuele opbrengsten uit grondverkoop of erfpacht opgenomen in één financieel kader.

Kanttekeningen

1.1 Wijzigingen in ontwerp kunnen leiden tot aanpassing van de financiële uitgangspunten

De grondexploitatie is gebaseerd op het huidige voorlopig ontwerp; wijzigingen in ontwerp, programma of regelgeving kunnen financiële consequenties hebben.

1.2 Vertraging kan tot financiele risico's leiden
Planologische procedures en eventuele bezwaar- en beroepsprocedures kunnen leiden tot vertraging en daarmee tot financiële risico's.

1.3 Markontwikkelingen kunnen financiele consequenties hebben
Kostenontwikkelingen in de markt (bouw- en aanlegkosten) kunnen invloed hebben op de uiteindelijke financiële uitkomst.

1.4 Wanneer de grondexploitatie niet wordt vastgesteld kan de parkeeroplossing aan de Wilgenbroek en Hobbendonkseweg er niet komen.
De aanleg van de parkeerplaatsen komt deels ten laste van de grondexploitatie en de IMOR-gelden (Investeringsbudget Openbare Ruimte). Voor de aanpassing van de Hobbendonkseweg, inclusief herinrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen, is budget nodig van circa € 120.000,- . Dit bedrag wordt, ten koste van andere projecten, gedekt uit de IMOR-gelden. Naast deze investering wordt vanuit de grondexploitatie van de nieuwe appartementen een financiële bijdrage geleverd aan de toe te rekenen parkeerplaatsen. De opbrengst uit het project vloeit na afronding terug naar de IMOR-gelden. Hierdoor wordt een deel van de gemeentelijke investering gecompenseerd en blijft het investeringsbudget op termijn duurzaam inzetbaar.

1.5 Inbreiding gaat ten koste van openbaar groen, klimaatadaptatie en speelmogelijkheden
De woningbouw in het park gaat ten koste van openbaar groen, klimaatadaptatie en speelmogelijkheden. In de verdere uitwerking van het plan dient er zorgvuldig gekeken te worden naar een zo goed mogelijke inpassing van het gebouw in het park.

Financiën
Met het openen van een grondexploitatie kunnen de kosten en opbrengsten die samenhangen met de planuitwerking, grondexploitatie, inrichting van het openbaar gebied, parkeervoorzieningen en eventuele opbrengsten uit grondverkoop of erfpacht transparant worden verantwoord.
Eventuele financiële risico's, onder meer samenhangend met planologische procedures, kosten voor het openbaar gebied en marktomstandigheden, worden opgenomen in de grondexploitatie en periodiek gemonitord.

Het voorbereidingskrediet projectplan Maastrichtsestraat-Hobbendonkseweg van € 100.000 is financieel in de grondexploitatie verwerkt.

Uitvoering
Na vaststelling van dit raadsbesluit:
wordt de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp opgepakt in samenwerking met JOOST en de betrokken gemeentelijke afdelingen. De technische uitwerking van de aanpassing van de Hobbendonkseweg wordt gestart zodra de planologische procedure voor de ontwikkeling onherroepelijk is geworden. Hierbij worden het definitief ontwerp, de verkeerskundige inrichting en de planning geïntegreerd. De werkzaamheden in de openbare ruimte worden gecoördineerd met overige projecten en nutsvoorzieningen in het gebied om verstoring te beperken. Daarnaast wordt toegezien op een tijdige voorbereiding van de koopovereenkomst met JOOST, zodat de planologische en bouwkundige stappen in de juiste volgorde kunnen worden doorlopen.

Bijlagen
1. Financiële samenvatting grondexploitatie Maastrichtsestraat-Hobbendonkseweg **(niet openbaar)**

meewerkend boxtel

2. 10e begrotingswijziging 2022-2026

Boxtel, 24 februari 2026
Burgemeester en wethouders van Boxtel,

de secretaris,	de burgemeester,
V.C. Fijneman	R.S. van Meygaarden

Ter inzage

N.v.t.

meewerkend boxtel

Raadsbesluit

Registratienr.:	1405438
Portefeuillehouder:	Wim van der Zanden

Aanhef

De raad van de gemeente Boxtel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 februari 2026;

Besluit

1. De grondexploitatie Maastrichtsestraat – Hobbendonkseweg te openen, teneinde de verdere planuitwerking en realisatie financieel te kunnen sturen en verantwoorden.
2. De bijgevoegde 10e wijziging op de begroting 2022-2026 vast te stellen om de financiële gevolgen van deze grondexploitatie in de begroting te verwerken.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 19 mei 2026;

De gemeenteraad van Boxtel,

de griffier,	de voorzitter,
I.H.M. Smits	R.S. van Meygaarden