

Onderwerp: Grondexploitatie en notitie van gewijzigde kaders en uitgangspunten
Biezenkamp Driel

Ons kenmerk: 2025-053798

Nummer.

Elst, 7 oktober 2025

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. De Notitie gewijzigde kaders en uitgangspunten Biezenkamp vast te stellen;
2. De grondexploitatie voor woningbouwontwikkeling Biezenkamp vast te stellen;
3. De getroffen voorziening gronden Driel (VZ 220000004) voor de eventuele afwaardering van de gronden van € 673.970 vrij te laten vallen.

2. Inleiding

Op 15 februari 2022 stelde u de [Ontwikkelvisie Driel Zuidoost](#) vast. Om verschillende redenen is het niet gelukt om in gezamenlijkheid met Whoon (voorheen Van Wanrooij) tot een definitief plan voor woningbouw op deze locatie te komen. Op 10 december 2024 besloten wij daarom met Whoon in onderhandeling te treden over verwerving van hun grondaandeel, om zo het gehele plangebied in gemeentelijk eigendom te krijgen. Daarnaast zijn er verschillende kaders en uitgangspunten veranderd ten opzichte van de Ontwikkelvisie. Op 16 september 2025 verleenden wij een nieuwe projectopdracht die past binnen de huidige kaders en het voornemen om het grondaandeel van Whoon te verwerven. Hierover werd u geïnformeerd via een raadsinformatiememo. Met Whoon is overeenstemming bereikt over een koop-bouwclaimovereenkomst. Daarom leggen wij nu de grondexploitatie en de Notitie gewijzigde kaders en uitgangspunten voor Biezenkamp aan u voor.

3. Doel en beoogd effect

Het realiseren van 150-175 woningen op locatie Biezenkamp in Driel.

4. Argumenten

1.1 De Notitie van gewijzigde kaders en uitgangspunten zorgt voor een nieuw vertrekpunt voor participatie in het vervolgtraject.

Sinds vaststelling van de Ontwikkelvisie zijn enkele kaders en uitgangspunten voor deze ontwikkeling veranderd. Denk hierbij aan inwerkingtreding van Woondeal 2.0, het vervallen van de nieuwbouwlocatie voor Basisschool de Meeuwenberg, het noordelijk perceel dat geen onderdeel is geworden van het plan, diverse veranderingen op het sportcomplex ten zuiden van het plangebied. Daarnaast zijn er zorgen op het gebied van verkeer, met name over een veilige ontsluiting van de toekomstige wijk. Door aanvullende kaders voor deze ontwikkeling vast te stellen, ontstaat samen met de Ontwikkelvisie een nieuw vertrekpunt voor de participatie. Hiermee wordt voldaan aan [motie M9 'Inwonerparticipatie met kaders'](#) en het vastgestelde communicatie- en participatieplan voor deze ontwikkeling.

2.1 Vaststelling van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

U heeft op grond van artikel 189 van de Gemeentewet het budgetrecht. Dat betekent dat u het bevoegd orgaan bent om de grondexploitatie Biezenkamp vast te stellen. De budgetten voor de verdere voorbereiding en uitvoering van woningbouwontwikkeling Biezenkamp worden hiermee vrijgegeven. Vanuit de grondexploitatie kan het grondaandeel van Whoon aangekocht worden, waarmee het volledige plangebied in eigendom van de gemeente komt.

Op grond van artikel 5.1 lid 2 van de Woo hebben wij geheimhouding op deze grondexploitatie met bijbehorende stukken gelegd. Dit vanwege de financiële belangen van de gemeente en derden. Omdat u een besluit neemt over de grondexploitatie, hebben wij op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet besloten om deze geheime stukken aan u te verstrekken door terinzagelegging van deze stukken bij de griffie.

2.2 Het voor eigen rekening en risico ontwikkelen van deze locatie past binnen het situationele grondbeleid zoals beschreven in de Nota Grondbeleid Overbetuwe.

De gemeente zit met 50% onverdeeld grondeigendom al voor de helft risicodragend in deze ontwikkeling. Door de impasse in de ontwikkeling moest een afweging gemaakt worden tussen de diverse ontwikkelscenario's om hierin een doorbraak te bereiken. Uiteindelijk bleek een bouwclaimmodel de enige oplossingsrichting die op draagvlak bij alle betrokken partijen kon rekenen. Door te kiezen voor het verwerven van het onverdeelde grondaandeel van Whoon voert de gemeente de grondexploitatie volledig voor eigen rekening en risico. Ook de integrale afweging van deze woningbouwontwikkeling volgens de op 27 juni 2024 vastgestelde [Nota Grondbeleid Overbetuwe](#) is positief, en met oog op het tekort aan (betaalbare) woningen is de urgentie van deze ontwikkeling hoog. Het kader dat ter besluitvorming voorligt is een grondexploitatie met een verwacht positief resultaat.

2.3 Vaststelling van de grondexploitatie biedt kansen.

Door Biezenkamp voor eigen rekening en risico te ontwikkelen houden we meer grip op publieke belangen. Zo bevat het plan een groter aandeel goedkope koopwoningen. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om bouwkvavels direct te verkopen aan Woningstichting Heteren, waardoor zij meer ruimte krijgt voor het uitvoeren van haar maatschappelijke taak. Daarnaast biedt een grondexploitatie financiële kansen. Op basis van het Voorlopig Ontwerp stedenbouwkundig plan zijn prognoses gemaakt van de te verwachten kosten en opbrengsten, waarmee het voorlopig financieel resultaat is bepaald. Hierin is ook rekening gehouden met gemeentelijke plankosten, inclusief historisch gemaakte plankosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken en het afdekken van diverse risico's. Het verwachte exploitatieresultaat is positief.

3.1 De getroffen voorziening kan vrijvallen omdat alle kosten en opbrengsten in de grondexploitatie worden gebracht.

Bij de oorspronkelijke aankoop van het gemeentelijk grondaandeel in 2019 is een voorziening getroffen voor het geval de gronden afgewaardeerd moesten worden. Een separate voorziening is nu niet langer nodig, omdat de risico's worden afgedekt in de grondexploitatie.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Het vaststellen en voeren van een grondexploitatie brengt financiële risico's met zich mee.

De grondexploitatie bevat alle ramingen van de te voorziene kosten en opbrengsten. Voor risico's die in het vervolgtraject voorzien worden, zijn bedragen opgenomen in de grondexploitatie. Met het verwachte positieve resultaat is de gemeente in eerste instantie ook in staat om onvoorziene omstandigheden met extra kosten als gevolg binnen het resultaat op te vangen. Voor zover noodzakelijk kan het college hiervoor ook nog extra voorzieningen treffen, of wordt u op een later moment gevraagd zich hierover uit te spreken. Een nadere duiding van deze risico's vindt u bij de samenvatting en toelichting van de grondexploitatie.

6. Financiën

U wordt gevraagd de grondexploitatie in bijlage 2a vast te stellen voor deze ontwikkeling. Deze wordt na vaststelling jaarlijks geactualiseerd via de P&C-cyclus. Het voorlopige exploitatieresultaat is positief. De grondexploitatie per peildatum 1 januari 2025 sluit met een positief saldo van € 2.351.741 per 31 december 2032. Daarnaast kan de getroffen voorziening gronden Driel (VZ 220000004) van € 673.970 vrijvallen.

7. Duurzaamheid

Tijdens de planvorming wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het realiseren van bovenwettelijke duurzaamheidsambities op het gebied van energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie. Dit kan consequenties hebben voor het resultaat van de grondexploitatie. Indien dit leidt tot bestuurlijke keuzes, dan worden deze op dat moment voorgelegd aan het college.

8. Vervolg

Planning

Na vaststelling van de grondexploitatie wordt de koop-bouwclaimovereenkomst van kracht. Het grondaandeel van Whoon wordt dan eigendom van gemeente Overbetuwe. Vervolgens kunnen de verdere planuitwerking en bijbehorende participatie uitgevoerd worden conform de globale planning in onderstaande tabel. Naast actualisering van de grondexploitatie via de P&C-cyclus wordt deze zo nodig bij besluitvormingsmomenten opnieuw aan u voorgelegd.

Wat	Wanneer
Vaststellen grex, notitie met gewijzigde kaders en uitgangspunten en aankoop gronden	9 december 2025
Planuitwerking	Q1 en Q2 2026
Participatietraject	Q1 en Q2 2026
Start ruimtelijke procedure	2026-2027
Vergunningen en inrichtingsplan openbare ruimte. Bouwrijp maken	2027-2028
Start bouw	2029-2030
Woonrijp maken	2030-2031

Communicatie

Belanghebbenden worden over het genomen besluit geïnformeerd via de nieuwsbrief. Ook worden zij op de hoogte gesteld van het verdere proces van besluitvorming door u. Nadat u de grondexploitatie en notitie van gewijzigde uitgangspunten heeft vastgesteld,

worden communicatie en participatie ingericht volgens het op 16 september 2025 vastgestelde communicatie- en participatieplan.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De rol van de gemeente binnen deze ontwikkeling betreft zowel uitvoering van publiekrechtelijke bevoegdheden als van privaatrechtelijke handelingen. In het op 16 september 2025 vastgestelde communicatie- en participatieplan wordt beschreven hoe de interactie met verschillende belanghebbenden wordt ingevuld. Na het vaststellen van de grondexploitatie en het aangaan van de koop-bouwclaimovereenkomst met Whoon wordt de gemeente initiatiefnemer van deze woningbouwontwikkeling.

Evaluatie

De grondexploitatie wordt na vaststelling jaarlijks geactualiseerd via de P&C-cyclus. Bij iedere faseovergang en aan het einde van het project wordt de voortgang en bijbehorende besluitvorming geëvalueerd en zo nodig bijgesteld.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

- Bijlage 1: Notitie gewijzigde kaders en uitgangspunten Biezenkamp
- Bijlage 2a: Samenvatting grondexploitatie Biezenkamp **GEHEIM**
- Bijlage 2b: Toelichting grondexploitatie Biezenkamp **GEHEIM**
- Concept raadsbesluit Grondexploitatie en notitie van gewijzigde kaders en uitgangspunten Biezenkamp Driel

Portefeuillehouder: Wethouder Karel Grimm

De behandelend ambtenaar is Laura Blom. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl