

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Vaststelling Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie woningbouwontwikkeling De Boomgaard Groot-Ammers
Zaaknummer	:	1270630
Datum raadsvergadering	:	21 april 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Deels openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Eugenie Filmer en Angela de Koning

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten als kader voor verdere planontwikkeling van De Boomgaard in Groot-Ammers vast te stellen.
2. De Grondexploitatie voor woningbouwontwikkeling De Boomgaard in Groot-Ammers te activeren.
3. Geheimhouding op te leggen op bijlage 1 GREX op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid voor onbepaalde tijd.

Inleiding

De Boomgaard is een gemeentelijke ontwikkellocatie in Groot-Ammers waarvoor op 11 december 2025 uw raad is geïnformeerd over het toepassen van de pilot parallel plannen. Met deze werkwijze worden ruimtelijke, financiële en juridische processen gelijktijdig doorlopen om planvorming te versnellen en beter op elkaar af te stemmen.

Voorliggend raadsvoorstel bevat de Nota van Uitgangspunten (NvU) en de grondexploitatie (GREX), die gezamenlijk de volgende stap vormen in de gebiedsontwikkeling van De Boomgaard.

De NvU werkt het eerder vastgestelde ontwikkelkader voor De Boomgaard uit en vormt de basis voor de verkoop en herontwikkeling van het perceel. In de nota zijn de inhoudelijke en ruimtelijke kaders opgenomen die richting geven aan wat de gemeente op deze locatie mogelijk wil maken. Tegelijkertijd biedt de NvU ruimte voor eigen invulling door marktpartijen, zodat Molenlanden een geschikte ontwikkelaar kan selecteren die het plan verder uitwerkt en realiseert. De NvU vormt daarmee zowel het uitgangspunt waarop marktpartijen in de tenderprocedure kunnen inschrijven als het toetsingskader voor de latere realisatie.

Eerdere besluiten

- Overeenkomst tussen 't Sleyk B.V. en de gemeente Liesveld (14 februari 2007).
- 1230306 - Collegevoorstel Afronden definitiefase en opstart ontwerpfase De Boomgaard te Groot-Ammers (17 december 2024).
- 1261740 - Stand van zaken De Boomgaard (9 december 2025).
- 1258645 - Toepassing pilot parallel plannen woningbouwontwikkeling De Boomgaard Groot-Ammers (10 februari 2026).

Beoogd effect

Mogelijk maken van een woningbouwontwikkeling bij de Boomgaard in Groot-Ammers.

Argumenten

1.1 Er heeft een participatietraject plaatsgevonden

In de voorbereiding van de ontwikkeling van De Boomgaard heeft een zorgvuldig participatietraject plaatsgevonden. Hierbij zijn gesprekken gevoerd met omwonenden, maatschappelijke partners en andere direct betrokkenen. De reacties uit deze gesprekken zijn benut om relevante aandachtspunten te verwerken in de Nota van Uitgangspunten. Door deze participatie is de Nota afgestemd op de lokale context en, waar mogelijk, op de

wensen en zorgen van de omgeving. Het is niet in alle gevallen mogelijk om aan de wensen tegemoet te komen. Hiervoor zijn zorgvuldige afwegingen gemaakt tussen de belangen van de omgeving, de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek (2024), de ruimtelijke kwaliteit, het vereiste woningbouwprogramma en de randvoorwaarden met betrekking tot inrichting van de openbare ruimte.

Tijdens de gesprekken met omwonenden kwam met name de hoogte van de beoogde bebouwing als aandachtspunt naar voren. In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat de ontwikkelende partij maximaal drie bouwlagen met kap mag realiseren. Direct omwonenden hebben aangegeven de voorkeur te geven aan een ontwikkeling met minder bouwlagen.

Om aan deze zorgen tegemoet te komen, is in de Nota van Uitgangspunten aan de randen van het plangebied een aantal ruimtelijke buffers opgenomen. Het gaat om de volgende drie zones: (1) een zone waar geen bebouwing en geen tuinen zijn toegestaan, (2) een zone waar geen bebouwing is toegestaan, maar wel tuinen kunnen worden aangelegd en (3) een zone waar geen bebouwing hoger dan twee bouwlagen plus kap is toegestaan. Deze zones zorgen ervoor dat de direct omwonenden zo min mogelijk zicht hebben op de nieuwbouw en draagt bij aan een geleidelijke overgang tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen.

Het verslag van het laatste participatiemoment met de omwonenden op 4 februari 2026 is als bijlage aan dit voorstel gevoegd (bijlage 2).

1.2 Pilot parallel plannen zorgt voor efficiëntere planvorming

Voor de ontwikkeling van De Boomgaard wordt gebruikgemaakt van de pilot parallel plannen. In deze pilot worden verschillende werkprocessen — ruimtelijk, financieel en juridisch — gelijktijdig doorlopen. Deze werkwijze draagt bij aan een efficiëntere planvorming en snellere besluitvorming.

Daarnaast hebben we door het opstellen van de Nota van Uitgangspunten nadrukkelijk geïnvesteerd in de inhoudelijke kwaliteit en uitgangspunten voor de nieuwbouw. Er is vooraf een integraal traject doorlopen, waarin verschillende vakdisciplines zijn betrokken, belangen zijn gewogen en beleidskaders zijn opgenomen. Hierdoor wordt toegewerkt naar een kwalitatief hoogwaardige en zorgvuldig ingepaste woningbouwontwikkeling die goed aansluit bij de ruimtelijke en beleidsmatige randvoorwaarden.

1.3 De ontwikkeling van De Boomgaard sluit aan op de lokale woningbehoefte.

Uit het woningbehoefteonderzoek (2024) blijkt dat er in Groot-Ammers tot 2041 vooral behoefte is aan appartementen, met name levensloopbestendige woningen in zowel de sociale huur- als koopsector. Conform de afspraken uit de Regionale Realisatieagenda moet twee derde van het woningprogramma bestaan uit betaalbare woningen, waarvan de helft sociale huur betreft. Het aandeel sociale huur wordt in exploitatie genomen en beheerd door woningcorporatie Lek & Waard Wonen.

In overleg met de corporatie is de precieze woonbehoefte nader verkend. Zij geven aan met name behoefte te hebben aan 2- tot 4-kamerappartementen (55–90 m²) die geschikt zijn voor een brede doelgroep en verschillende inkomenscategorieën, met de nadruk op het sociale segment en mogelijk een aantal middenhuurappartementen. Deze wensen zijn meegenomen in de uitgangspunten van de ontwikkeling.

Door in te zetten op grotendeels gestapelde bouw en een evenwichtige mix van woningen draagt De Boomgaard bij aan een toekomstbestendige, diverse en inclusieve woonomgeving die aansluit op de woningvraag in Groot-Ammers en bijdraagt aan de doorstroming.

1.4 Transparantie en duidelijke kaders voor alle betrokken partijen

Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten ontstaat voor alle betrokken partijen een transparant en helder kader. De in de Nota vastgelegde uitgangspunten bieden de beoogde ontwikkelaar een duidelijke basis waarop de verdere planuitwerking kan plaatsvinden. Voor de gemeente vormt ditzelfde kader het instrument om de voortgang van de ontwikkeling te volgen, waar nodig bij te sturen en om het uiteindelijke plan te



beoordelen. Daarbij heeft de gemeente de taak te toetsen of de uitvoering voldoet aan de vereiste ruimtelijke kwaliteit en de wettelijke normen. Om dit te borgen, stelt de gemeente vooraf duidelijke eisen aan de inrichting, bijvoorbeeld conform het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

1.5 Verdere participatie door ontwikkelaar

De Nota geeft richting aan het verdere participatietraject met omwonenden en andere belanghebbenden. Hiermee draagt de nota bij aan een zorgvuldig en transparant ontwikkelproces, waarin verwachtingen tijdig worden afgestemd en belangen evenwichtig worden gewogen.

1.6 De koper is verantwoordelijk voor zowel het bouwrijp maken als het woonrijp maken van het terrein en daarmee voor de voorbelasting

Door de grond in de huidige staat te verkopen, wordt de verantwoordelijkheid voor het uitvoeren van de voorbelasting overgedragen aan de koper. De restzettingseis wordt opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. De gemeente behoudt hierbij het recht om goedkeuring te geven op de zettingsanalyse en de nameting, om verzakking in de toekomst te voorkomen. Pas na goedkeuring door gemeente kan de koper starten met de vervolgwerkzaamheden.

1.7 Provinciale 3ha doelstelling

Het is onderdeel van de pilot parallel plannen om de grond in een eerder stadium te verkopen, namelijk na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten. Deze Nota vormt de basis voor de aanbestedingsprocedure. Door de grond in een eerder stadium te verkopen, verwachten we dat een koper snel zal willen starten met de bouw en verkoop van woningen. Dit stelt een koper in staat om sneller te schakelen met de benodigde bouwpartijen. Hiermee laten we aan de provincie zien dat we actief zoeken naar alternatieve en versnellende routes buiten de gebaande paden om woningbouw mogelijk te maken. Daarnaast sluit deze aanpak aan bij de provinciale doelstelling dat in 2030 in ieder geval (een deel van) het benodigde 3 hectare woningbouwprogramma gerealiseerd moet zijn.

1.8 Uitbreiding begraafplaats

Voor de toekomstige uitbreiding van de begraafplaats is binnen het plangebied een strook grond gereserveerd die niet bebouwd mag worden. Deze strook wordt niet verkocht en zal in beheer worden overgedragen aan vakteam BBR. Het is belangrijk dat dit perceel vooraf wordt voorbelast met zand afkomstig uit het te ontwikkelen gebied. Na realisatie van de woningbouw is het perceel namelijk moeilijk bereikbaar, waardoor deze werkzaamheden overlast kunnen veroorzaken voor de toekomstige bewoners van De Boomgaard.

1.9 Marktinteresse en verwachte inschrijvingen De Boomgaard

Er is al meermaals interesse getoond door verschillende potentiële kopers voor de locatie De Boomgaard. Dit geeft een goed beeld van de positie van deze ontwikkeling in de markt. Mede gezien de grote belangstelling bij een vergelijkbaar woningbouwproject verwachten wij dat er veel inschrijvingen zullen binnenkomen bij de aanbesteding.

1.10 Ontwikkeling van 't Sleyk wordt mogelijk losgekoppeld van De Boomgaard

Met de eigenaar van 't Sleyk zijn in het verleden afspraken gemaakt over de samenhang tussen beide ontwikkelingen. Deze afspraken zijn in 2007 vastgelegd in een overeenkomst, maar biedt te veel ruimte voor interpretatie.

Omdat we met parallel plannen een ander proces volgen dan aanvankelijk opgestart, is aan de eigenaar van 't Sleyk voorgesteld om de ontwikkelingen los van elkaar te koppelen. De gesprekken over het loskoppelen van beide ontwikkelingen zijn nog in volle gang. Het loskoppelen is wenselijk omdat hierdoor beide projecten onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld, waardoor eventuele vertraging in één project geen gevolgen heeft voor het andere. Bovendien biedt het ruimte om afspraken te maken die beter aansluiten bij de specifieke omstandigheden van elk project.

Voor de verdere uitwerking zullen nieuwe afspraken worden vastgelegd in een nieuwe overeenkomst.

2.1 Het activeren van de grondexploitatie is een bevoegdheid van de gemeenteraad



Met dit raadsbesluit wordt de grondexploitatie geactiveerd, waarmee formeel de uitvoeringsfase start. Een grondexploitatie betreft een raming over de tijd voor het leveren van bouwrijpe- en woonrijpe grond, afgezet tegen de toekomstige opbrengsten zoals de verkoop van grond. Na dit raadsbesluit om de grondexploitatie te starten, classificeert het project op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) als grondexploitatie. Dit betekent dat vanaf dat moment de kosten, opbrengsten, eventuele winstnemingen en verliezen van het project onder de balanspost voorraden in de jaarrekening worden verantwoord.

3.1 Grondexploitaties zijn vertrouwelijk.

Openbaarmaking van deze grondexploitatie zal de financiële, economische en juridische positie van de gemeente aantasten en verzwakken, aangezien hierin vertrouwelijke financiële gegevens zijn opgenomen. Openbaarmaking van dit stuk weegt dan ook niet op tegen de benoemde belangen.

Kanttekeningen

1.1 Risico's en financiële borging bij de pilot

Zoals bij iedere pilot zijn er risico's verbonden aan het proces. Voor de gemeente betekent dit dat we voor het eerst ervaring opdoen met onderdelen van het Parallel plannen. Ambtelijk vraagt dit in de aanlooptijd om gezamenlijk een proces te ontwikkelen dat past bij de gemeente Molenlanden en waarvoor draagvlak ontstaat. Een versnelling betekent daardoor niet meteen dat de woningen aanzienlijk eerder gerealiseerd worden, maar wel dat risico's, voorbereidingswerkzaamheden- en kosten grotendeels worden doorgelegd naar de koper. Het minimale grondbod dat in de GREX (bijlage 1) is opgenomen betreft een globale raming. Na het vaststellen van de tenderstrategie wordt het definitieve minimale grondbod bepaald, omdat dan een nauwkeurigere inschatting van het uiteindelijke resultaat kan worden gemaakt.

1.2 Verkoop 'as is' levert minder grondopbrengst op

Verkoop van de grond 'as is' levert een lagere opbrengst op dan wanneer de grond bouwen woonrijp wordt opgeleverd. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden door de marktpartij doorberekend in hun bieding. Dit zal leiden tot een lagere bruto grondopbrengst voor de gemeente. Omdat marktpartijen onderling concurreren, is de verwachting dat zij deze kosten zo efficiënt mogelijk proberen te verwerken om alsnog een scherpe bieding te doen.

1.3 Juridische borging van de afspraken

De Nota van Uitgangspunten wordt opgenomen als onderdeel van de koopovereenkomst, samen met een boeteclausule, een en ander voor zover dit juridisch mogelijk is, om de naleving van de afspraken juridisch te borgen. Indien de kopende partij deze afspraken niet nakomt, kan de gemeente Molenlanden de contractueel vastgelegde boete inroepen.

Extra uitleg bij de kosten

Voor dit project is een GREX (grondexploitatie) opgemaakt (bijlage 3). Hierin is het financiële resultaat van het initiële plan uitgewerkt. In eerdere fases zijn kosten gemaakt voor de aankoop van vastgoed een hoge rente (7%) die tot en met 2008 is gehanteerd en plankosten, wat leidde tot een boekwaarde van ruim € 1,54 miljoen. In 2019 is hiervan al het grootste deel afgeboekt door het treffen van een voorziening van € 1,3 miljoen. De huidige boekwaarde bedraagt € 330.669.

Het plan wordt voor rekening en risico door de ontwikkelaar uitgevoerd. De gemeentelijke plankosten en de kosten die nodig zijn voor de verdere planvorming en besluitvorming worden door de gemeente verrekend in het minimale grondbod.

Communicatie

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten worden de omwonenden geïnformeerd over het besluit. Op de projectpagina op de gemeentelijke projectenwebsite wordt eveneens een update geplaatst, zodat alle belanghebbenden de nieuwste informatie centraal kunnen terugvinden.



Bij de verkoop van de locatie informeert de gemeente de omwonenden over de geselecteerde ontwikkelaar. Vanaf dat moment draagt de gemeente de projectcommunicatie over aan de ontwikkelende partij. De gemeente beoordeelt en keurt het door de ontwikkelaar op te stellen communicatieplan vooraf goed. Hiermee wordt geborgd dat de communicatie richting de omgeving tijdig, zorgvuldig en in lijn met de gemeentelijke kaders verloopt.

Vervolgstappen

Na vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt de aanbestedingsprocedure gestart. We verwachten in het eerste kwartaal van 2027 over te gaan tot gunning van de opdracht aan de winnende marktpartij. Daarna wordt het plan verder uitgewerkt door de ontwikkelaar. Tijdens deze fase blijft bewonersparticipatie een belangrijk en doorlopend onderdeel van het proces. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het organiseren van participatiemomenten en communicatie, terwijl de gemeente toeziet op een zorgvuldige uitvoering en waar nodig richting geeft.

Bijlagen:

Bijlage 1 Nota van Uitgangspunten

Bijlage 2 Verslag bewonersbijeenkomst februari 2026

Bijlage 3 Geheim - GREX



Raadsbesluit

Onderwerp : **Vaststelling Nota van Uitgangspunten en grondexploitatie woningbouwontwikkeling De Boomgaard Groot-Ammers**
Zaaknummer : 1270630
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. De Nota van Uitgangspunten als kader voor verdere planontwikkeling van De Boomgaard in Groot-Ammers vast te stellen.
2. De Grondexploitatie voor woningbouwontwikkeling De Boomgaard in Groot-Ammers te activeren.
3. Geheimhouding op te leggen op bijlage 1 GREX op grond van artikel 87 Gemeentewet in samenhang met artikel 5.1 lid 2 sub b en i Wet open overheid voor onbepaalde tijd.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 21 april 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

