

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Activeren grondexploitatie woningbouwontwikkeling Nolweg 10 Schelluinen
Zaaknummer	:	1263841
Datum raadsvergadering	:	27 januari 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Angela de Koning

Gevraagd Besluit

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

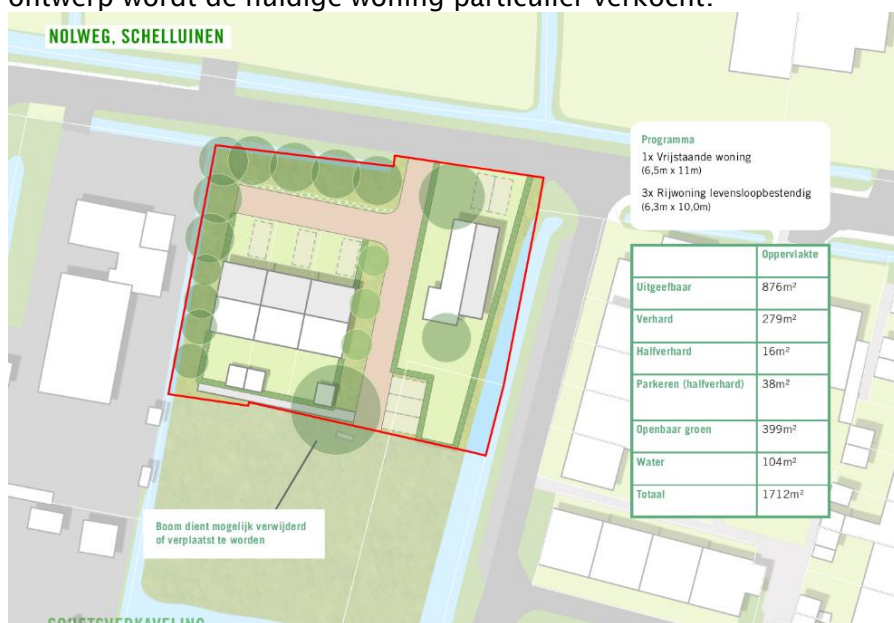
1. In te stemmen met het schetsontwerp en het daarin opgenomen programma als kader voor verdere planontwikkeling van Nolweg 10 Schelluinen;
2. De Grondexploitatie voor de woningbouwontwikkeling aan de Nolweg 10 in Schelluinen te activeren;
3. De grond en de woning in de huidige staat te verkopen;

Inleiding

De woning en omliggende gronden aan Nolweg 10 in Schelluinen zijn in 2018 aangekocht voor de uitbreiding van het Multifunctioneel Centrum (MFC) en voor de benodigde watercompensatie. Een deel van de kavel (aan de achterzijde) is hiervoor gebruikt. Door deze aankoop is de bestaande woning in gemeentelijk beheer gekomen en verhuurd. Inmiddels is de woning niet meer bewoond en wordt het beheerd door Ad Hoc.

Er is onderzoek gedaan naar een passende invulling van het perceel. Er is een plan opgesteld voor de bouw van drie levensloopbestendige woningen. Het gaat om koopwoningen in het betaalbare segment (maximale koopprijs €405.000,- conform de huidige prijsgrens). Dit sluit aan bij de woningbehoefte in Schelluinen.

Ook de inrichting van de omgeving maakt deel uit van het plan. Deze wordt groen en natuurlijk ingericht, passend binnen de zogenoemde groenblauwe dooradering. In het voorliggende ontwerp wordt de huidige woning particulier verkocht.



Figuur 1 Schetsontwerp Nolweg 10, perceelnummers 1968 en 1969, deels tot aan de sloot halverwege de percelen

Voor de realisatie van het plan is het noodzakelijk om de grondexploitatie te activeren. Dit voorstel voorziet daarin.

Eerdere besluiten

- Raadsbesluit beschikbaar stellen van een krediet voor de aankoop van gronden en bijbehorende opstallen Nolweg 10 te Schelluinen (12 april 2018)
- Memo Verkenning herinrichting locatie Nolweg 10 Schelluinen (30 april 2024)
Daarbij is door het college uitgesproken dat zij wenst de aanwezige woonbestemming te behouden, samen met de realisatie van een groenblauwe dooradering.
- Collegevoorstel Voorbereidingskrediet project Nolweg 10 Schelluinen
Op 22 juli 2025 heeft het college kennis genomen van de projectopdracht en een voorbereidingskrediet van €10.000,- beschikbaar gesteld.

Beoogd effect

Verkoop van de bestaande woning en realisatie van drie levensloopbestendige woningen op de locatie Nolweg 10 in Schelluinen, in combinatie met ruimte voor groenblauwe dooradering.

Argumenten

1.1 Het project zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde.

Met de verkoop van de huidige woning en de ontwikkeling van de nieuwe woningen op het perceel wordt invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte. Ook wordt met de groen en natuurlijke inrichting van het achterste deel van het perceel een maatschappelijk gewenste invulling gegeven aan een inbreidingslocatie.

1.2 De omgeving is geïnformeerd over het schetsplan

Op 1 oktober 2025 vond een inloopavond plaats over het project, waarbij het schetsontwerp werd gepresenteerd. Het merendeel van de bezoekers reageerde positief op de plannen en waardeerde het groene karakter van het ontwerp. Er werden enkele vragen gesteld over onder andere parkeren, verkeersveiligheid en de inrichting van het achterste perceel, die zijn beantwoord of meegenomen in de verdere uitwerking.

In bijlage 1 treft u een korte terugkoppeling van de inloopbijeenkomst.

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 is een raming van de verwachte kosten over de tijd, 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 Positieve beïnvloeding van het eindresultaat door de grond in de huidige staat te verkopen.

Wanneer de grond in de huidige staat wordt verkocht aan een marktpartij, ligt de verantwoordelijkheid voor het bouw- en woonrijp maken volledig bij de aankopende partij. Hierdoor draagt de gemeente geen kosten voor deze werkzaamheden. Naar verwachting heeft dit een positief effect op het eindresultaat, waardoor het project mogelijk budgettair neutraal kan worden afgesloten.

3.2 Door vooraf kwaliteitseisen en richtlijnen contractueel vast te leggen behoudt de gemeente invloed op de inrichting van de openbare ruimte.

Ook wanneer het bouw- en woonrijp maken door een marktpartij wordt uitgevoerd, blijft het de taak van de gemeente om 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).

Kanttekeningen

1.1 Er moet nog een ruimtelijke procedure worden doorlopen.

Om de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken moet nog een ruimtelijke procedure (wijziging omgevingsplan of een vergunningsprocedure buitenplanse omgevingsplanactiviteit) worden doorlopen. Hiertoe is een ruimtelijke onderbouwing een



vereiste. De snelheid van deze procedure wordt bepaald door de resultaten uit de verplichte onderzoeken en de rechtsbeschermingsprocedures.

3.1 *Lagere grondopbrengsten*

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden door de marktpartij doorberekend in hun bieding. Dit kan leiden tot een lagere grondopbrengst voor de gemeente. Omdat marktpartijen onderling concurreren, is de verwachting dat zij deze kosten zo efficiënt mogelijk proberen te verwerken om een scherpe bieding te doen.

Extra uitleg bij de kosten

Voor dit project is een GREX (grondexploitatie) opgemaakt (bijlage 2).

Communicatie en vervolgstappen

Na besluitvorming wordt het schetsontwerp verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp en een kavelpaspoort.

Het voorlopig ontwerp, inclusief kavelpaspoort, wordt opnieuw aan de omgeving gepresenteerd en dient als uitgangspunt voor de planologische procedure.

Daarna wordt gestart met de verkoopprocedure.

Bijlagen:

Bijlage 1: Terugkoppeling inloopbijeenkomst Nolweg 10 Schelluinen

Bijlage 2: Grondexploitatie woningbouwontwikkeling Nolweg 10 Schelluinen [Geheim]



Raadsbesluit

Onderwerp : Activeren grondexploitatie
woningbouwontwikkeling Nolweg 10
Schelluinen
Zaaknummer : 1263841
Portefeuillehouder : Wethouder Arco Bikker

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. In te stemmen met het schetsontwerp en het daarin opgenomen programma als kader voor verdere planontwikkeling van Nolweg 10 Schelluinen;
2. De Grondexploitatie voor de woningbouwontwikkeling aan de Nolweg 10 in Schelluinen te activeren;
3. De grond en de woning aan de Nolweg 10 in Schelluinen in de huidige staat te verkopen;

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 27 januari 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Marjolein Teunissen

Theo Segers

