

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Activeren grondexploitatie woningbouwontwikkeling Hoefpad 2 Arkel
Zaaknummer	:	1263840
Datum raadsvergadering	:	27 januari 2026
Portefeuillehouder	:	Wethouder Arco Bikker
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Angela de Koning

Gevraagd Besluit

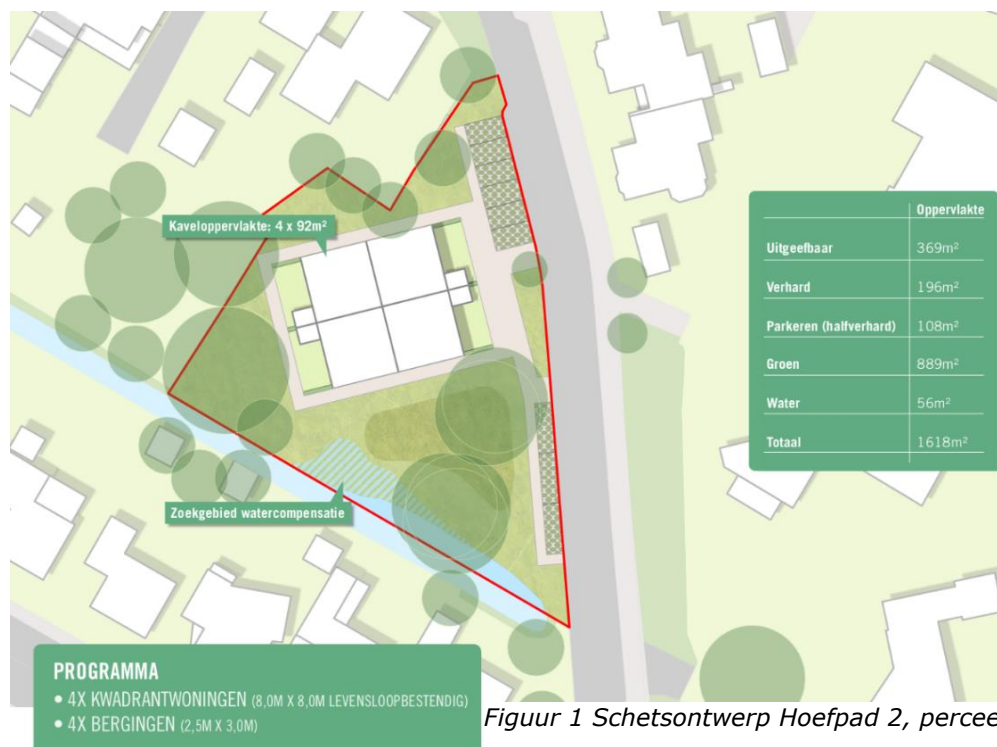
De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

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

Inleiding

De locatie Hoefpad 2 in Arkel is gemeentelijk eigendom. In november 2025 is de aula die op dit perceel stond gesloopt. De aula was vervallen en bouwtechnisch in zeer slechte staat. Nu is de locatie beschikbaar voor de nieuwe functie: wonen.

Er is onderzoek gedaan naar een passende invulling van het perceel. Er is een plan opgesteld om vier levensloopbestendige woningen te bouwen. Het gaat om koopwoningen in het betaalbare segment (maximale koopprijs €405.000,- conform de huidige prijsgrens). Dit sluit aan bij de woningbehoefte in Arkel. Het bestaande groen op het perceel wordt zo veel mogelijk behouden en waar nodig aangevuld.



Figuur 1 Schetsontwerp Hoefpad 2, perceelnummer 2510

Voor de daadwerkelijke realisatie is het noodzakelijk de grondexploitatie te activeren. Dit voorstel voorziet daarin.

Eerdere besluiten

- *Voorkeursrecht terugkoop aula*
Het voorkeursrecht is in 1989 middels een kettingbeding als voorwaarde gesteld bij de verkoop door de toenmalige gemeente Giessenlanden aan de toenmalige koper, De Groot Uitvaartverzorging B.V.
- *Terugkoop aula*
Het college heeft op 2 november 2021 besloten de aula gelegen aan Hoefpad 2 te Arkel conform het voorkeursrecht te kopen voor €100.000,00 (kosten verkoper) (zaaknummer 1119796).
- *Collegevoorstel Aanvraag voorbereidingskrediet project Hoefpad 2 Arkel*
Op 25 maart 2025 heeft het college kennis genomen van de projectopdracht en een voorbereidingskrediet van €50.000,- beschikbaar gesteld.

Beoogd effect

Realisatie van vier levensloopbestendige woningen op de locatie Hoefpad 2 Arkel.

Argumenten

1.1 Het project geeft invulling aan de woningbehoefte.

Met de ontwikkeling van de nieuwe woningen op het perceel wordt invulling gegeven aan een inbreidingslocatie en de woningbehoefte in Arkel.

1.2 De omgeving is geïnformeerd over het schetsplan.

Op 13 oktober 2025 werd het schetsontwerp voor Hoefpad 2 in Arkel gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst. Het merendeel van de bezoekers reageerde op de plannen. Er werden aandachtspunten gedeeld over onder andere de hoogte van de woningen, privacy, parkeren en betaalbaarheid. Deze punten worden meegenomen in de verdere uitwerking. De gemeente heeft de reacties verwerkt en de belanghebbenden worden geïnformeerd over het vervolg. 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 Hoefpad 2 Arkel

Bijlage 2: Grondexploitatie woningbouwontwikkeling Hoefpad 2 Arkel [Geheim]



Raadsbesluit

Onderwerp : Activeren grondexploitatie
woningbouwontwikkeling Hoefpad 2 Arkel
Zaaknummer : 1263840
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 Hoefpad 2 in Arkel;
2. De Grondexploitatie voor de woningbouwontwikkeling aan de Hoefpad 2 in Arkel te activeren;
3. De grond 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

