

Raadsvoorstel bijramen uitvoeringskrediet Waalre-noord, Heistraat-zuid fase 2

Waalre, 2 september 2025

Vergaderdatum:	21 oktober 2025
Voorstelnummer:	2025-65
Zaaknummer:	1046847
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Frank van Noort
Naam voorstel:	Voorstel tot het bijramen uitvoeringskrediet voor Waalre-noord, Heistraat Zuid Fase 2
Grondslag raadsbesluit:	Het beschikbaar stellen van een krediet is een bevoegdheid van de raad

Voorgesteld besluit

Een uitvoeringskrediet van € 6.480.000,- voor Heistraat Zuid Fase 2 beschikbaar te stellen ten laste van de grondexploitatie Waalre Noord en akkoord te gaan met de daarbij behorende 13^{de} begrotingswijziging 2025.

Onderwerp

Bijramen uitvoeringskrediet Waalre-noord, Heistraat-zuid fase 2

Voorstel

Een uitvoeringskrediet van € 6.480.000,-, voor Heistraat Zuid Fase 2 beschikbaar te stellen ten laste van de grondexploitatie Waalre Noord en akkoord te gaan met de daarbij behorende 13^{de} begrotingswijziging 2025.

Inleiding

Heistraat Zuid Fase 2 (ook bekend als Heijde Park) maakt onderdeel uit van de ontwikkeling Waalre Noord. Op 2 april 2024 heeft uw raad het bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord" vastgesteld, waarna het zonder bezwaarprocedure ook onherroepelijk is geworden. Hierna zijn direct de voorbereidingen gestart voor het bouwrijp maken van het gebied. De aanbesteding voor het werk heeft in het najaar plaatsgevonden en begin 2025 is daadwerkelijk gestart met de werkzaamheden. Het bouwrijp maken vindt plaats in opdracht en regie van de gemeente. Dit zal na oplevering van de woningen ook gelden voor de afronding met het woonrijp maken. De kosten voor de werkzaamheden worden gedekt uit de grondverkoop en bijdragen op basis van een anterieure overeenkomst.

Op 6 maart 2018 heeft uw raad een voorbereidingskrediet van € 450.000,-- beschikbaar gesteld voor te maken kosten voor het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan. In de 6^e turap van 2021 heeft een bijraming plaatsgevonden van €1.400.000,- om het terrein op te hogen. Er is toen ook aangegeven dat dit krediet niet toereikend zou zijn voor alle uit te voeren werkzaamheden en dat uw raad op enig moment gevraagd zal worden om het restantkrediet beschikbaar te stellen. Dit verzoek ligt nu dus voor bij u.

Het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Op basis van een grondexploitatie is berekend dat de kosten tot €7.280.000,-- zullen bedragen voor het volledig bouwen en woonrijp maken van het plangebied (aanleg riool/wegen/groen/verlichting etc.). Dit is ook opgenomen in de Jaarrekening 2024. Het aanvullende benodigde krediet is berekend op € 6.480.000,-, uitgaande van de nog te verwachte kosten van € 7.280.000 minus het resterende krediet van € 800.000. De werkelijke kosten zullen uiteraard pas na aanbesteding en uitvoering bekend zijn. De grondexploitatie van dit deelgebied van Waalre-noord is, op basis van al deze kosten (dus inclusief het al eerder beschikbare gestelde voorbereidings- en opstartkrediet) en grondopbrengsten, positief.

Voor de ontwikkeling is een deelcomplex aangemaakt binnen de grondexploitatie van Waalre-noord, zodat er investeringen kunnen plaatsvinden om woningbouw mogelijk te maken. Voor uitvoering van alle werkzaamheden in Waalre Noord Heistraat Zuid fase 2 is een aanvulling op het al beschikbaar gestelde krediet nodig zodat we geplande werkzaamheden tot en met oplevering kunnen uitvoeren. Binnen de grondexploitatie Waalre Noord Heistraat Zuid fase 2, zoals opgenomen in de Begroting, is al rekening gehouden met deze kosten. Het beschikbaar stellen van het krediet heeft dus geen nadelige financiële consequenties voor de verwachte winst op de betreffende grondexploitatie. Voor het beschikbaar stellen van het krediet is uw toestemming nodig, waarmee u als raad uw belangrijke budgetrecht uitoefent.

Beoogd resultaat

De woningbouwontwikkeling Heistraat-zuid fase 2 in Waalre Noord levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het woningbouwprogramma van de gemeente Waalre. De grond is al bouwrijp gemaakt en ontwikkelaars zullen snel starten met de bouw. De gemeente zorg hierna voor de afwerking van deze mooie woonwijk.

Argumenten

1.1 Er is een krediet nodig om de werkzaamheden uit te voeren.

Na vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is zo snel mogelijk begonnen met de uitvoerende werkzaamheden: kappen van bomen, bouwrijp maken, aanleg infrastructuur etc. Om opdracht te kunnen geven voor de eerste werkzaamheden is in de 6^e Turap 2021 een Uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld, maar deze is niet toereikend. Daarom wordt uw raad verzocht tot het beschikbaar stellen van een aanvullend en volledig uitvoeringskrediet.

1.2 De raad heeft het budgetrecht

De gemeenteraad heeft het budgetrecht en daarom wordt u gevraagd tot het beschikbaar stellen van het krediet en daarvoor is uw toestemming nodig.

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Kosten en dekking

De kosten van voorbereiding zijn gedekt door het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie is een aanvullend krediet nodig. Daarom wordt uw raad verzocht het aanvullende krediet beschikbaar te stellen. In de grondexploitatie voor Waalre-noord is deze woningbouwontwikkeling opgenomen. Het aanvullende benodigde krediet is berekend op € 6.480.000,-, uitgaande van de nog te verwachte kosten van € 7.280.000 minus het resterende krediet van € 800.000. De werkelijke kosten zullen na aanbesteding en uitvoering bekend zijn.

Met dit bijgestelde krediet is al wel rekening gehouden binnen de grondexploitatie Waalre Noord Heistraat Zuid fase 2 en heeft dus geen nadelige financiële consequenties voor de verwachte winst op de betreffende grondexploitatie. Voor het beschikbaar stellen van het krediet is uw toestemming nodig, waarmee u als raad uw belangrijke budgetrecht uitoefent.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Inclusieve samenleving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het beschikbaar stellen van een krediet voor werkzaamheden is een interne gelegenheid, hierover vindt geen actieve communicatie plaats.

Kernboodschap

De gemeenteraad stelt een aanvullend krediet beschikbaar ten behoeve van de door de gemeente te maken kosten voor uitvoering van het plan Heijde Park. De kosten worden gedekt voor de grondverkoop en bijdra

gen van ontwikkelaars.

Vervolgprocedure en planning

De locatie wordt nu al bouwrijp gemaakt en de bouwers zullen spoedig starten met de bouw van de woningen. De verwachting is dat de woningen in 2027 zullen zijn opgeleverd, waarna de gemeente het plangebied definitief inricht.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Dit raadsvoorstel bevat alle relevante informatie.

Bijlagen ter informatie

Dit raadsvoorstel bevat alle relevante informatie. Er zitten geen bijlagen bij dit raadsvoorstel.

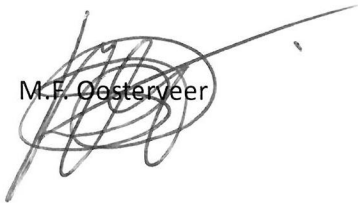
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



Mr. drs. R.L. Franken,



M.F. Oosterveer