

Raadsvoorstel

Waalre, 23 januari 2018

Vergaderdatum	: 6 maart 2018
Voorstelnummer	: 2018-11
Zaaknummer	: 4060
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: F. van Noort & I. Wouters – de Haan
Naam voorstel	: Voorstel tot het beschikbaar stellen van voorbereidingskrediet voor de ontwikkeling van Heistraat Zuid Fase 2, Waalre Noord.
Grondslag raadsbesluit	: Het beschikbaar stellen van kredieten is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. Een voorbereidingskrediet van € 450.000,-- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling van Heistraat Zuid Fase 2 van Waalre Noord.
2. Van dit voorbereidingskrediet € 300.000 tijdelijk te dekken ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie en het overige deel te dekken door huidige grondexploitatie Waalre Noord.

Onderwerp

Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet voor Heistraat Zuid Fase 2.

Voorstel

1. Een voorbereidingskrediet van € 450.000,-- beschikbaar te stellen voor de planontwikkeling van Heistraat Zuid Fase 2 van Waalre Noord.
2. Van dit voorbereidingskrediet € 300.000 tijdelijk te dekken ten laste van de bestemmingsreserve Grondexploitatie en het overige deel te dekken door huidige grondexploitatie Waalre Noord.

Inleiding

In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn in 2017 nieuwe woningbouwafspraken gemaakt. In december 2017 heeft de gemeenteraad van Waalre ingestemd met de bouwafspraken alsmede met het nieuwe convenant Stedelijk Gebied. In de afspraken is opgenomen dat de gebiedsontwikkeling van het woningbouwproject Waalre Noord (fase 2) met spoed zal worden voortgezet. De regionale afspraak geeft aanleiding om de toekomstige ontwikkeling van Waalre Noord nader te bekijken en de planvorming voor Heistraat Zuid Fase 2 op te starten. Zie het kaartje hieronder voor een aanduiding van de locatie.



Beoogd resultaat

De realisatie van de vervolgfases van Waalre Noord en hiermee uitvoering geven aan de regionale woningbouwafspraken en de Gebiedsvisie Waalre Noord.

Argumenten

1.1 Een voorbereidingskrediet is nodig om de planvorming te kunnen starten.

Voor de stedenbouwkundige studie moet een extern ontwerp bureau worden ingeschakeld. Hierna moet een uitwerking plaatsvinden naar een (gedetailleerd) stedenbouwkundig plan, Inrichtingsplan, Beeldkwaliteitsplan. Ook moeten de ruimtelijke onderzoeken plaatsvinden, die nodig zijn voor het opstellen van een bestemmingsplan.

Mogelijk moet er op korte termijn ook een verwerper worden ingeschakeld voor onderhandelingen met de particuliere grondeigenaar. Samen met juridische advisering en externe ondersteuning van de projectleiding worden de voorbereidingskosten geraamd op circa € 450.000,- (excl. BTW). Om deze werkzaamheden te kunnen laten uitvoeren en dus kosten te maken is het nodig een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

2.1 Het voorbereidingskrediet wordt gedekt door toekomstige grondverkopen.

Een van de drie percelen in de fase Heistraat Zuid fase 2 is al opgenomen in de grondexploitatie voor Waalre-noord. Dit betekent dat in de calculaties maar voor een bepaald deel rekening is gehouden met de aangegeven voorbereidingskosten. In de grondexploitatie voor deze fase zijn de kosten gedekt door de te verwachten opbrengsten (grondverkopen). De overige kosten worden tijdelijk gedekt uit de bestemmingsreserve grondexploitatie. In de loop van dit jaar zal ook het exploitatiegebied van de grondexploitatie vergroot worden door de overige gronden te betrekken en ook daartoe de planontwikkelings- en planuitvoeringskosten op te nemen, evenals de extra grondopbrengsten. Bij het vaststellen van deze nieuwe grondexploitatie zullen de kosten ten laste van de bestemmingsreserve grondexploitatie weer worden verrekend. Het Uitvoeringskrediet wordt uiterlijk aangevraagd bij vaststelling van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen

Kosten en dekking

Voor het maken van diverse producten moeten externen worden ingeschakeld (zoals stedenbouwkundige visie en plan, ruimtelijke onderzoeken, bestemmingsplan, grondverwerper). Hiervoor is de komende paar jaar is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. De kosten voor deze eerste fase in de planvorming bedragen circa €450.000,-. Het voorbereidingskrediet zal worden gedekt vanuit de toekomstige grondopbrengsten voor het gehele gebied. Een deel van het gevraagde krediet zal ten laste van de grondexploitatie voor het meest westelijke deelgebied van Waalre Noord worden gebracht, omdat dit deel reeds in de exploitatieberekeningen is opgenomen. Het overige deel wordt tijdelijk gedekt uit de bestemmingsreserve grondexploitatie. Nadat meer duidelijkheid bestaat over het bouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet, zal de grondexploitatie voor het gehele gebied 'Heistraat zuid fase 2' in exploitatie worden genomen. Dan zullen de ten laste van de bestemmingsreserve grondexploitatie gemaakte kosten weer worden verrekend

Vervolprocedure en planning

Na besluitvorming zal het werkproces voor het opstellen van de stedenbouwkundige visie worden gestart. Na goedkeuring kan daarna het eerste deelplan worden uitgewerkt. Tevens geeft dit de mogelijkheid met de hulp van een grondverwerver een taxatie uit te voeren en gesprekken te voeren met de eigenaar van het particuliere perceel.

Communicatie

In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn afspraken gemaakt over woningbouw in alle gemeenten. Onderdeel daarvan is de verdere ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie Waalre Noord. Voor de volgende fase, Heistraat Zuid fase 2, dient de planvorming nu te starten. Om dit mogelijk te maken wordt de gemeenteraad gevraagd een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

N.v.t.

Bijlagen ter informatie

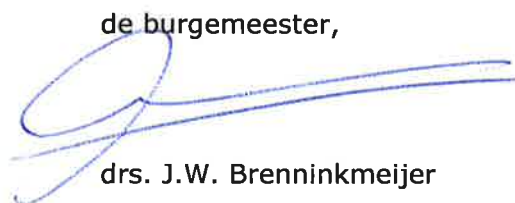
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris wvd.,



H.J.F.L. Meeuwsen MBA

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer