

Raadsvoorstel Grondverwerving en -exploitatie Waalre-noord fase 3

Waalre, 10 februari 2026

Vergaderdatum:	10 maart 2026
Voorstelnummer:	2026-10
Zaaknummer:	1075161
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Frank van Noort
Naam voorstel:	Voorstel tot grondverwerving en -exploitatie W Waalre-noord fase 3.
Grondslag raadsbesluit:	Voorkeursrecht op basis van Omgevingswet artikel 9.5, lid 1

Voorgesteld besluit

Voorstel ten behoeve van de ontwikkeling Waalre-noord fase 3:

1. In te stellen van een complex binnen de grondexploitatie voor project Waalre-noord fase 3;
2. In te stemmen met de grondexploitatie zoals opgenomen in bijlage 1 met een verwacht eindresultaat van €1,0 milj.;
3. het college opdracht te geven actief gronden in het gebied te verwerven;
4. het verwervingskrediet voor de aan te kopen gronden van €11,5 miljoen beschikbaar te stellen ten laste van de grondexploitatie Waalre noord fase 3;
5. akkoord te gaan met de daarbij behorende begrotingswijziging 2026;
6. het Voorkeursrecht voor de gemeente op basis van artikel 9.5 lid 1 Omgevingswet in trekken voor de kadastrale percelen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij het voorstel.

Onderwerp

Grondverwerving en-exploitatie Waalre-noord fase 3

Voorstel

Voorstel ten behoeve van de ontwikkeling Waalre-noord fase 3:

1. In te stellen van een complex binnen de grondexploitatie voor project Waalre-noord fase 3;
2. In te stemmen met de grondexploitatie zoals opgenomen in bijlage 1 met een verwacht eindresultaat van €1,0 milj.;
3. het college opdracht te geven actief gronden in het gebied te verwerven;
4. het verwervingskrediet voor de aan te kopen gronden van €11,5 miljoen beschikbaar te stellen ten laste van de grondexploitatie Waalre noord fase 3;
5. akkoord te gaan met de daarbij behorende begrotingswijziging 2026;
6. het Voorkeursrecht voor de gemeente op basis van artikel 9.5 lid 1 Omgevingswet in trekken voor de kadastrale percelen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij het voorstel.

Inleiding

Waalre-noord Fase 3 bevindt zich in een cruciale fase van ruimtelijke ontwikkeling. Op 18 november 2025 heeft de gemeenteraad het Stedenbouwkundig Schetsontwerp voor de ontwikkeling van het gebied met woningbouw en een school/kindcentrum vastgesteld. Hiermee is er een helder beeld voor toekomstige ontwikkelingen binnen dit gebied. Het vastgestelde Schetsontwerp geeft zicht op de mogelijkheden waarbinnen de ontwikkeling zal moeten plaatsvinden. Aangegeven is dat er nog een verdere verfijning op perceel niveau plaatsvindt, waardoor het plan op onderdelen nog wijzigt. Het College heeft van de raad de opdracht om dit schetsontwerp verder uit te werken tot een definitief stedenbouwkundig plan, inclusief het opnemen van een 'knarrenhof' (aangenomen motie). Deze opdracht wordt gecombineerd met het overleg met ontwikkelaars om te komen tot een (ook financieel) haalbaar en kwalitatief goed plan.

De gemeente heeft enkele percelen in het gebied in eigendom. Tevens is op alle gronden in het plangebied door de gemeenteraad het voorkeursrecht gevestigd, waardoor we beter grip hebben op de ontwikkeling. In het gebied zijn twee eigenaren, die een groot deel van de grond in bezit hebben. Eén particulier (fam. Roymans) heeft een koopovereenkomst met de ontwikkelaar/bouwer Whoon (voorheen van Wanrooij). De andere eigenaar (agrarisch bedrijf Hakkevenne) heeft voor de ontwikkeling een overeenkomst met ontwikkelaar Van Grunsven. We zijn met beide marktpartijen in overleg/onderhandeling om te komen tot afspraken over de ontwikkeling. Op 25 november 2025 heeft het college een Hoofdlijnenovereenkomst met deze ontwikkelende partijen vastgesteld.

In deze overeenkomst zijn de uitgangspunten voor de samenwerking in deze ontwikkeling vastgesteld. Enkele belangrijke punten hierin zijn:

- Gemeente is verantwoordelijk voor de grondexploitatie (Grex) en verleent opdracht voor het bouwen woonrijp maken;
- In beginsel is gemeente bereid tot verwerving van de gronden Whoon, onder nader te stellen voorwaarden en voorbehoud instemming gemeenteraad. De gronden van Hakkevenne worden niet

verworven door de gemeente, hierover zijn afspraken gemaakt met Van Grunsven;

- Grondverwerving van Whoon is direct gekoppeld aan een bouwclaim met afspraken over uitgifteprijs. Met Van Grunsven worden afspraken gemaakt over kostenverhaal omtrent de gronden van Hakkevenne. Marktpartijen richten een VOF op om gezamenlijk de ontwikkeling ter hand te nemen.
- Gezamenlijke opdracht om in Q1 van 2026 tot een Ontwikkel- en Realisatie Overeenkomst te komen;

De gesprekken hierover lopen en het lijkt mogelijk om binnen de gestelde termijn tot een akkoord te komen (doelstelling is om voor 1 april a.s. een akkoord te bereiken). Afgesproken is dus dat de gemeente de grondexploitatie van de ontwikkeling verzorgt. Op basis van thans beschikbare informatie, zoals een nieuw concept plan (met een 'knarrenhof') en een raming van een extern bureau voor de kosten bouw- en woonrijp maken is een Grondexploitatie opgesteld. Doelstelling is dat de gemeente, met in achtneming van een risico-post, in ieder geval géén verlies lijdt op de ontwikkeling. In de huidige opzet is sprake van een batig saldo van €1,0 milj.. Voorgesteld wordt om op basis van deze exploitatieopzet een nieuw complex te openen (is een bevoegdheid van de gemeenteraad). Hiermee kan het huidige complex voor de ontwikkeling binnen Waalre-noord (fase 1 en 2) binnen enkele jaren worden afgesloten (na definitieve oplevering Heijde Park). Door een nieuw complex voor fase 3 te openen, is er een goed overzicht van kosten en opbrengsten in dit gebied. In bijlage 1 (**vertrouwelijk!**) is de hoofdopzet van de Grondexploitatie (GreX) opgenomen. Vanwege de vertrouwelijkheid van gegevens ligt de opzet van de GreX voor u analoog ter inzage bij de griffie. In de GreX is het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet opgenomen en ook de boekwaarde van de gronden die reeds in gemeentelijk bezit zijn.

In de GreX is een raming opgenomen van alle kosten en opbrengsten van de ontwikkeling. De totale kosten worden geraamd op circa € 34 miljoen. De kosten zijn gespreid over meerdere jaren en in die tijd worden ook de opbrengsten (grondverkoop en exploitatiebijdragen) verwacht. Daarbij wordt ook rekening gehouden met kostenstijging en rentelasten.

Grondverwerving

In de Hoofdlijnenovereenkomst is vastgelegd dat de gemeente in beginsel bereid is tot verwerving van de gronden Whoon. Over deze verwerving wordt nog onderhandeld. Het uitgangspunt is dat de gemeente de gronden direct bij aankoop van de particulier overneemt van Whoon. Dit zal dus op korte termijn (voor 1 april) moeten plaatsvinden. Vervolgens zijn er nog enkele andere particuliere percelen, die moeten worden aangekocht. De inschatting is dat de totale verwerving van deze gronden circa €11,5 miljoen kost. Het college is niet bevoegd tot een dergelijke aankoop en moet dus opdracht hiervoor krijgen van de gemeenteraad. Tevens wordt de gemeenteraad gevraagd het krediet hiervoor beschikbaar stellen. Dit is een integraal onderdeel van de vast te stellen GreX. Besluit zal worden verwerkt in een wijziging van de Begroting 2026. Vervolgens zullen we u jaarlijks, indien nodig, verzoeken om vervolgkredieten ter beschikking te stellen. Na aankoop worden de gronden ingebracht in de GreX en daarover wordt een financieringsrente berekend. Naast vaststelling van de GreX verzoeken we u dus ook het krediet voor verwerving beschikbaar te stellen.

Gezien de financiële positie van de gemeente is het niet mogelijk om deze investering uit eigen middelen te financieren. Hiervoor moet een lening worden aangetrokken. Met de kosten (rente) hiervan is rekening gehouden in de GreX. Uiteraard is er sprake van een (beperkt) risico bij aankoop van grond. Omdat er nu ook direct afspraken worden gemaakt over verkoop en realisatie is het risico in die zin afgedekt. Een deel van aan te kopen gronden liggen buiten het plangebied voor woningbouw, maar zijn nodig voor de gewenste natuur- en landschapsontwikkelingen. Deze gronden kunnen worden ingebracht in het GGA (Gebiedsgerichte Aanpak Grenscorridor); deze samenwerking wordt getrokken door Waterschap en Provincie. Binnen deze samenwerking zijn middelen beschikbaar voor aankoop van deze gronden en daarover heeft afstemming plaatsgevonden. Er zijn dus al principe afspraken gemaakt over verkoop van deze gronden.

Ook een mogelijke vertraging door een tegenvallende verkoop van woningen (en daarmee vertraging) is binnen de grex op te vangen. Daarom wordt u voorgesteld om in te stemmen om voor de aankoop van gronden in dit gebied en het aangegeven verwervingskrediet beschikbaar te stellen.

Voorkeursrecht

Met eigenaren van enkele percelen zijn we ook in gesprek over verwerving. Bij vaststelling van het Stedenbouwkundig Schetsontwerp door de gemeenteraad (november 2025) is ook duidelijk geworden welke percelen niet in de ontwikkeling worden meegenomen. Op deze gronden wordt dus geen ontwikkeling voorzien en zal de huidige functie (voornamelijk wonen) niet wijzigen. Hiermee vervalt ook de grondslag voor het Voorkeurrecht op deze percelen. Dit betreft de percelen, zoals opgenomen in bijgaande kaart. De raad wordt voorgesteld om het Voorkeursrecht op betrokken percelen in te trekken, conform bijlage 2.

Beoogd resultaat

Het openen van een complex in grondexploitatie is noodzakelijk om toekomstige uitgaven en inkomsten te kunnen doen en verantwoorden. Onderdeel van de ontwikkeling is het verwerven van grond. Hierdoor kan de gemeente zelf de grondexploitatie verzorgen en blijven we zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit. In dat kader hebben we ook het voorkeursrecht op de voor ontwikkeling benodigde gronden gevestigd. Op de percelen waar geen ontwikkeling plaats zal vinden, kan (en moet) dit recht worden verwijderd. Met de voorstellen kan de ontwikkeling worden doorgezet.

Argumenten

1.1 Openen van een complex is een bevoegdheid van de gemeenteraad

De gemeenteraad heeft het budgetrecht en zal voor het maken van kosten een krediet beschikbaar moeten stellen. Het verzorgen van een grondexploitatie kent een bijzondere vorm binnen de gemeentelijke financiën. In de begroting is hiervoor een afzonderlijk deel (bijlage paragraaf G) opgenomen. De gemeenteraad dient actief een 'complex' te openen. Hiermee geeft het aan dat het instemt met de voorgenomen investeringen in relatie met de verwachte opbrengsten. Ieder jaar worden de exploitaties geactualiseerd en wordt het geactualiseerde te verwachten resultaat opgenomen in de Begroting, de verantwoording loopt via de Jaarrekening tevens in de bijlage paragraaf G.

2.1 Grondexploitatie geeft een positief resultaat.

Op basis van huidige inzichten is de grondexploitatie opgesteld. Hierbij zijn de gangbare parameters gebruikt, zoals ook in andere ontwikkelingen worden toegepast. Omdat er nog sprake is van een globaal schetsontwerp moeten op diverse aspecten aannamen worden gedaan, hetgeen overigens heel gebruikelijk is. In de loop van de jaren wordt de exploitaties steeds gedetailleerd en nauwkeurig. Vanwege de grote omvang is voor een inschatting van de kosten voor bouw- en woonrijp maken niet uitgegaan van standaardparameters. Een erkend ingenieursbureau is gevraagd om op basis van de in onze gemeente gangbare kwaliteit een raming te maken van deze kosten. Ook de kosten van ambtelijke capaciteit wordt meegenomen in de opzet. Thans wordt een batig saldo (circa + €1,0 miljoen) voorzien, waarbij ook de nodige risico's, rentetoerekening en posten onvoorzien zijn opgenomen.

3.1 Gemeenteraad is bevoegd tot aankoop van gronden

Het college is niet bevoegd om grote grondaankopen te doen zonder instemming of opdracht van de gemeenteraad. Daarom wordt voorgesteld om het college opdracht te geven om de verwerving uit te voeren. Hiermee wordt het college gemachtigd om de aankoop te effectueren, zonder een latere instemming van de gemeenteraad. Overigens zal het verwervingskrediet pas daadwerkelijk worden benut, nadat er op alle onderdelen overeenstemming is bereikt met de ontwikkelende partijen en particulieren.

3.2 Verwerving van gronden is noodzakelijk om de ontwikkeling voort te zetten en gewenst om zelf regie te houden.

Ontwikkelaar Whoon heeft een koopovereenkomst met Roymans over de aankoop van gronden in en buiten het plangebied. De gronden binnen het plangebied zijn nodig voor de bouw woningen en school/kindcentrum. De gronden buiten het plangebied zijn ook nodig vanwege de voor de ontwikkeling vereiste natuur/landschapontwikkeling. Alle gronden (binnen en buiten het plangebied) moeten worden aangekocht. Over de gronden buiten het plangebied zijn al principe afspraken gemaakt met partners in de GGA. De gronden kunnen tegen marktwaarde direct worden doorgeleverd, hiervoor zijn reeds taxaties beschikbaar en zijn middelen gereserveerd.

Met Whoon is overeengekomen dat alle gronden na aankoop direct door worden geleverd aan de gemeente. Met de aankoop en daarbij horende rentelast is rekening gehouden in de exploitatie. De directe verwerving is essentieel in de onderhandeling. Om direct te kunnen schakelen bij overeenstemming wordt de raad gevraagd om in te stemmen met het actief verwerven van grond in het gebied in het algemeen en daarmee ook specifiek met de verwerving van grond van Whoon.

4.1 Gemeenteraad is bevoegd tot het beschikbaar stellen van een krediet

Met het openen van een complex en vaststellen van de bijbehorende grondexploitatie wordt het krediet voor alle werkzaamheden en verwerving beschikbaar gesteld. Vooruitlopend op grondexploitatie heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet van €450.000,- beschikbaar gesteld. Dit krediet is nu opgenomen in de grondexploitatie onder de plankosten. Met het openen van een complex kan ook het benodigde krediet voor verwerving van alle gronden (€11,5 milj) beschikbaar worden gesteld. Dit leidt tot een wijziging van de begroting 2026.

6.1 Het Voorkeursrecht kan alleen gelden voor percelen waarop een functiewijziging is voorzien.

Op 25 januari 2025 heeft de gemeenteraad het Voorkeursrecht gemeente gevestigd voor een groter plangebied, dan waarop thans de ontwikkeling is voorzien. Op dat moment waren de grenzen van de ontwikkeling nog niet vastgelegd en was daarom voorlopig een groter gebied meegenomen, zie bijlage 3A.

Bij vaststelling van het huidig Stedenbouwkundig Schetsontwerp door de gemeenteraad op 18 november jl. zijn de grenzen van het ontwikkelgebied nader bepaald, zie kaart bijlage 3B. Uit een vergelijking van beide kaarten blijkt dat met name de gronden horende bij de adressen Heuvelstraat 2a en Onze Lieve Vrouwedijk 41, 43 en 47 niet in de ontwikkeling zijn opgenomen. Op basis van artikel 9.5 lid 1 Omgevingswet moet de raad het Voorkeursrecht actief intrekken.

Kanttekeningen

3.1 Voor verwerving zal een lening moeten worden afgesloten.

Gezien de financiële positie van de gemeente is het niet mogelijk om de beoogde verwerving van circa €11,5 miljoen uit eigen middelen te financieren. Hiervoor moet een lening worden aangetrokken. Met de kosten hiervan is rekening gehouden in de Grondexploitatie. In de Grondexploitatie is berekend dat de kosten van de financiering, lening met rente, kunnen worden terugverdiend door uitgifte van bouwrijpe kavels en exploitatiebijdragen. In de overeenkomst wordt ook de verkoopprijs van de kavels en bijdragen vastgelegd, waardoor het risico beperkt is.

Kosten en dekking

In de ter inzage gelegde Grondexploitatie zijn kosten en opbrengsten van de ontwikkeling opgenomen. Op basis van huidige inzichten, met grote marges, is berekend dat een batig saldo (€1,0 milj op eindresultaat) op deze ontwikkeling mogelijk is. De kosten kunnen dus worden gedekt uit de verwachte opbrengsten.

Duurzaamheid

Het beleid over duurzaam bouwen is onderdeel van de ontwikkeling.

Burgerparticipatie

Op dit aspect van de ontwikkeling wordt geen burgerparticipatie toegepast. De eigenaren van de betrokken percelen met voorkeursrecht worden wel actief geïnformeerd.

Inclusieve samenleving

Uitgangspunt is een diverse wijk met een grote schakering aan woningtypen en doelgroepen. Iedereen moet de mogelijkheid krijgen in de wijk te kunnen wonen. We bekijken de mogelijkheden van dubbelgebruik van gebouwen van de school. 'spelen en ontmoeten' wordt ingevuld bij uitwerking. Door zelf de grondexploitatie te verzorgen is er een waarborg dat hiervoor voldoende ruimte zal zijn.

Communicatie

Over het voorstel zal geen algemene communicatie plaatsvinden. De eigenaren van de betrokken percelen met voorkeursrecht worden persoonlijk geïnformeerd.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld om op basis van de huidige schetsontwerpen een grondexploitatie te openen om kosten en opbrengsten te kunnen boeken en verantwoorden. Het Voorkeursrecht wordt verwijderd van percelen die niet in het plangebied liggen.

Vervolprocedure en planning

Gelijktijdig met de procedure voor dit voorstel/besluit vinden de onderhandelingen met ontwikkelaars plaats. Doelstelling is uiterlijk 1 april a.s. overeenkomst te bereiken. Het streven is om vóór behandeling van dit voorstel in de gemeenteraad tot overeenstemming te zijn gekomen. De grondverwerving zal zo spoedig mogelijk hierna plaatsvinden.

Parrallel wordt het Stedenbouwkundig Plan uitgewerkt en vinden de benodigde onderzoeken plaats in het kader van de ruimtelijke procedure (wijziging Omgevingsplan). Planning is om in het najaar de gemeenteraad het definitief Stedenbouwkundig Plan en Concept Omgevingsplan voor te leggen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Bijlage 1: Grondexploitatie op hoofdlijnen (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie)
- Bijlage 2: Lijst van percelen waarop Voorkeursrecht wordt verwijderd

Bijlagen ter informatie

- Bijlage 3A Kaart Voorkeursrecht Waalre-noord fase 3 A
- Bijlage 3B Kaart Stedenbouwkundig Schetsontwerp

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,

M.F. Oosterveer