



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	1 september 2020
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Aankoop grond Tuinstraat en ontwikkeling naar woningbouw
<b>Portefeuillehouder</b>	:	M. Tielemans

---

### Samenvatting:

De eigenaar van Tuinstraat 24 te Boekel heeft een principeverzoek ingediend waarin wordt gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van een bedrijfshal, het slopen van bijgebouwen en het oprichten van drie extra woonkavels. Eén woonkavel ten noordwesten van de bestaande woning aan de Tuinstraat 24 en twee woonkavels aan de Schutboom. Dit voorstel is (onder voorwaarden) reeds door het college op 4 mei 2020 akkoord bevonden. Eén van deze voorwaarden betreft de instemming van de raad inzake de aankoop van een gedeelte van de grond van initiatienemer. Het betreft dan de gronden gelegen ten oosten van de Tuinstraat 24. Om invulling te geven aan de gronden is een exploitatie opgesteld, waarbij de grond wordt verdeeld in vijf bouw kavels met bijbehorend openbaar groen. De kosten voor de aankoop van de grond bedraagt € 138.645,00. De gronden zijn in de exploitatie opgenomen, waarbij een gedeelte groen (circa 300 m<sup>2</sup>) wordt ingericht en de overige grond (circa 3.250 m<sup>2</sup>) wordt uitgegeven als bouw kavel voor vrijstaande woningen met eventueel een garage of kleine hal/loods. Deze ontwikkeling zal een positief saldo opleveren van € 384.789,00.

### Voorgesteld besluit:

1. Bijgaande exploitatie Tuinstraat vaststellen;
  2. Kennisnemen van de daarin opgenomen aankoop van de grond ten oosten van de Tuinstraat 24 te Boekel voor een bedrag van € 138.645,00.
- 

### Inleiding/probleemstelling:

De eigenaar van Tuinstraat 24 te Boekel heeft een principeverzoek ingediend waarin wordt gevraagd medewerking te verlenen aan de bouw van een bedrijfshal, het slopen van bijgebouwen en het oprichten van drie extra woonkavels, waarvan één woonkavel ten noordwesten van de bestaande woning aan de Tuinstraat 24 te Boekel en twee woonkavels aan de Schutboom. Dit voorstel is (onder voorwaarden) reeds door het college op 4 mei 2020 akkoord bevonden. Eén van deze voorwaarden betreft de instemming van de raad met de aankoop van een gedeelte van de grond van initiatienemer, die is gelegen ten oosten van de Tuinstraat 24. Om invulling te geven aan de gronden dient een exploitatie op te worden opgesteld, waarbij de grond wordt verdeeld in vijf bouw kavels met bijbehorend openbaar groen. De bouw kavels zijn bedoeld voor de bouw van een vrijstaande woningen met een garage of kleine hal (geen woon-werk kavels, maar woonkavels). In dit voorstel geven wij u een toelichting van deze aankoop.

## Relatie met eerdere besluitvorming:

### Beoogd resultaat:

Dit voorstel gaat over twee onderdelen:

1. Aankoop van de grond ter grootte van 3.555 m<sup>2</sup> aan de oostzijde van de Tuinstraat 24;
2. De financiering van de aankoop van de grond door het opnemen van de ontwikkeling in de grondexploitatie.

### Onderdeel 1: aankoop grond

De initiatiefnemer is bereid om een deel van zijn grond te verkopen aan de gemeente. Initiatiefnemer is niet voornemens om hier in de toekomst zelf iets te ontwikkelen. Het aangeboden stuk grond betreft een stuk van circa 3.555 m<sup>2</sup> (zie afbeelding 1 wit omkaderd). Deze grond kan de gemeente vervolgens naar eigen wens ontwikkelen, waarbij woningbouw een passende invulling is. Aan NieuwBlauw is gevraagd wat we hier als gemeente zouden kunnen ontwikkelen (zie afbeelding 2). Vanuit ruimtelijk/historisch perspectief is het logisch om de "kop" niet te bebouwen en groen te houden + bomen aansluitend op overzijde waar je op aan komt rijden binnen de structuur. Daarnaast is er ruimte voor vijf kavels met een grootte tussen 500-700 m<sup>2</sup> met gekoppelde inritten. Er kan op deze locatie dan een kwalitatief mooie afronding van het stedelijk gebied van Boekel worden gevormd. Indien de gemeente de grond van de initiatiefnemer aankoopt zal de gemeente hier te zijner tijd een separaat bestemmingsplan voor opstellen.



Afbeelding 1 – aan te kopen grond (wit kader)



Afbeelding 2 – toekomstige ontwikkeling

### Onderdeel 2: grondexploitatie

Voor de aankoop en vervolgens ontwikkeling aan de Tuinstraat dient een grondexploitatie te worden opgesteld.

We stellen de raad voor de exploitatie vast te stellen en vanaf volgend jaar toe te voegen aan de grondbedrijfsrapportages. De grondexploitatie is als volgt opgezet (zie bijlage 1):

- Het exploitatiegebied bestaat uit 3.555 m<sup>2</sup>, waarvan ruim 87% uitgeefbaar is en de overige 13% wordt ingericht met water en groen;
- Door de uitgifte van de vijf bouw kavels brengt de grond met de huidige uitgifte prijzen een bedrag van € 897.697,00 op;
- Na aftrek van de kosten voor de uitgifte van de bouw kavels en inrichting van groen- en water is het uiteindelijke resultaat bij een uitgifte van de gronden een positief resultaat op.

### Keuzemogelijkheden:

U kunt ervoor kiezen de exploitatie niet te vast te stellen. Daarmee is er geen dekking voor de aankoop van de grond aan de oostzijde van Tuinstraat 24. Indien we die aankoop vanwege de beschreven redenen toch wensen is dan het beschikbaar stellen van een krediet noodzakelijk.

### Argumenten:

De ontwikkelingsvisie De Dorpsmantel Noordwest, waar de Tuinstraat onderdeel van uit maakt, is eerder in concept aan u en aan omwonenden getoond. In deze ontwikkelingsvisie is de overgang van bedrijventerrein naar wonen opgenomen, waarbij dit deel tussen de Tuinstraat en Schutboom is weergegeven als woongebied. Deze visie zal nog separaat aan de raad worden voorgelegd.

Door de aankoop van de gronden en de uitgifte van de gronden in bouw kavels voor vrijstaande woningen ontstaat er een passend woongebied, die als buffer dient tussen bedrijventerrein De Vlonder en het toekomstige bedrijventerrein Lage Raam.

De gronden kunnen in exploitatie worden genomen waarbij een gedeelte als groen (circa 300 m<sup>2</sup>) wordt ingericht en de overige grond (circa 3.250 m<sup>2</sup>) uitgegeven zal worden voor de bouw van circa 5 woningen met eventueel een garage of kleine hal/loods. In het hiervoor genoemde geval zal deze ontwikkeling een positief saldo opleveren.

De exploitatie in relatie tot besluit situationeel actief grondbeleid:

In december 2018 heeft u een besluit genomen inzake situationeel actief grondbeleid. De nu voorliggende aanpak om het totale gebied van de visie te ontwikkelen past daarin. Bij een actieve aanpak zijn 11 beheersmaatregelen genoemd om te kunnen oordelen of de voorgestane ontwikkeling past binnen ons beleid. Onderstaand lopen we deze langs:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Parameters; zijn conform onze standaard           | ✓ |
| 2. Exploitatie door onafhankelijk adviseur           | ✓ |
| 3. Exploitatieresultaat 3%                           | ✓ |
| 4. Maximale doorlooptijd 10 jaar                     | ✓ |
| 5. Opbrengstenstijging niet hoger dan kostenstijging | ✓ |
| 6. 10% ruimte in kostencomponent aankoop             | ✓ |
| 7. 10% ruimte in kostencomponent bouw en woonrijp    | ✓ |
| 8. Geplande uitgifte is reëel                        | ✓ |
| 9. Uitgiftepercentage max 60%                        | ✗ |
| 10. Aankoopprijs o.b.v. taxatie                      | ✗ |
| 11. Grondverwerving geschiedt gefaseerd              | ✗ |
| 12. Situationeel grondbeleid als basis               | ✓ |

Resumeren komend we tot de conclusie dat we op drie onderdelen afwijken van onze notitie. Deze afwijking wordt hierna toegelicht:

- Uitgiftepercentage van maximaal 60%. Dit is een norm uit de woningbouw. Omdat deze kavels gunstig zijn gesitueerd is er bijna geen openbaar gebied en kan worden opritten aangesloten op de bestaande wegen. Dit zorgt ervoor dat het uitgiftepercentage hoger is dan 60%.
- De grond is niet aangekocht op basis van een taxatie. Bij de aankoop is uitgegaan van de aankooprijzen van vergelijkbare gronden in Boekel die zijn bedoeld voor woningbouw.
- De grondverwerving betreft de aankoop van één perceel. Dit wordt in zijn geheel aangekocht en daarom geschiedt de grondverwerving niet gefaseerd.

Met deze onderbouwing vinden wij de afwijkingen t.o.v. de notitie verklaarbaar en acceptabel.

