



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	23 augustus 2022
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Actualisatie grondexploitatie Schutboom
Portefeuillehouder	:	B. Brands

Samenvatting:

Als vervolg op het raadsbesluit van 8 oktober 2020 waarin de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest is vastgesteld heeft het college op 7 juni 2022 ingestemd met de beoogde kaveldeling van Schutboom fase 1. Daarnaast is de mogelijkheid van een vervolgplan besproken, aansluitend op fase 1 van de Schutboom. Met naastgelegen grondeigenaar is nu overeenstemming bereikt over de prijs en overige voorwaarden om de gronden en (gedeeltelijk) opstallen van hen aan te kopen. Het college heeft op 9 augustus 2022 de aankoop reeds (onder voorwaarden) akkoord bevonden, mits uw raad hier de financiële middelen voor beschikbaar wil stellen door het vaststellen van de grondexploitatie.

Om de gronden aan te kunnen kopen is een bijgestelde grondexploitatie opgesteld, waarbij de grond wordt verdeeld in woningbouw kavels met bijbehorend openbaar groen. Door vaststelling van de grondexploitatie door uw raad wordt budget beschikbaar gesteld om de aankoop te voltooien. De totale ontwikkeling (inclusief de gemeentelijke grond in fase 1) zal een positief saldo opleveren van ca. € 660.000,-.

Voorgesteld besluit:

1. Bijgaande exploitatie Schutboom vaststellen;
 2. Kennisnemen van de daarin opgenomen aankoop van de grond ten westen van de Schutboom 5 te Boekel.
-

Inleiding/probleemstelling:

Als vervolg op het raadsbesluit van 8 oktober 2020 waarin de Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest is vastgesteld heeft het college op 7 juni 2022 ingestemd met de beoogde kaveldeling van Schutboom fase 1. Daarnaast is de mogelijkheid van een vervolgplan besproken, aansluitend op fase 1 van de Schutboom. De gronden die benodigd zijn voor fase 2 zijn nog niet in ons eigendom. Met de eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Schutboom 5 is inmiddels overeenstemming bereikt over de prijs en overige voorwaarden om de gronden en (gedeeltelijk) opstallen van hen aan te kopen. Om de gronden aan te kunnen kopen is een exploitatie opgesteld, waarbij de grond wordt verdeeld in woningbouw kavels met bijbehorend openbaar groen. De aankoopkosten van de gronden zijn in de exploitatie opgenomen, waarbij het merendeel van de grond wordt uitgegeven als bouw kavels voor woningen. De overige grond wordt ingericht voor groen en verharding. De totale ontwikkeling (inclusief de gemeentelijke grond

in fase 1) zal een positief saldo opleveren van ca. € 660.000,-. In dit voorstel geven wij u een toelichting op de aankoop en de grondexploitatie Schutboom.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Raadsbesluit d.d. 8 oktober 2020: Vaststelling Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest
- Raadsbesluit 28 maart 2022: Grondbedrijfsrapportage 2022

Beoogd resultaat:

Dit voorstel gaat over twee onderdelen:

1. Aankoop van de grond ten westen van de Schutboom 5;
2. De financiering van de aankoop van de grond door het opnemen van de ontwikkeling in de grondexploitatie Schutboom.

Onderdeel 1: aankoop grond

De eigenaar van Schutboom 5 is bereid om een deel van zijn grond en opstallen te verkopen aan de gemeente. De grond betreft een oppervlakte van 4.40.55 ha.



Figuur 1 Aankoopgrens ter plaatse van Schutboom 5

De aan te kopen grond kan de gemeente vervolgens naar eigen wens ontwikkelen, waarbij woningbouw een passende invulling is.

Vanuit ruimtelijk en financieel perspectief is het logisch om de gronden aansluitend aan Schutboom fase 1 te ontwikkelen, waarvoor naar verwachting in december 2022 het ontwerpbestemmingsplan aan uw raad zal worden voorgelegd. Op deze manier kan een kwalitatief mooi afronding van het stedelijk gebied van Boekel worden gevormd. Tevens is de grond opgenomen in de visie Dorpsmantel, waarbij dit gebied als woonlocatie is aangewezen en tevens een overgang vormt van het bedrijventerrein naar een woongebied. Indien de gemeente de grond van de verkoper aankoopt, zal de gemeente hier een separaat bestemmingsplan voor opstellen.

Onderdeel 2: grondexploitatie

Voor de ontwikkeling aan de Schutboom dient een aanvulling te worden gemaakt op de huidige grondexploitatie. Op 15 februari 2022 heeft de gemeenteraad de geactualiseerde grondbedrijfsrapportage vastgesteld inclusief de daarin opgenomen bijgestelde exploitaties. Het project Schutboom zag in deze exploitatie enkel op de grond die de gemeente reeds in bezit had (fase 1 Schutboom). Inmiddels is voor dit gedeelte een andere invulling voorzien van het woningbouwprogramma. Ten opzichte van de vorige grondexploitatie zit er een groter percentage sociale woningen in. We stellen de raad voor de exploitatie te herzien, door de grondexploitatie van fase 1 (gemeentelijke grond) te actualiseren naar de nieuwe

situatie en de grondexploitatie aan te vullen met de ontwikkelingen op de grond van fase 2 (zie bijlage 1).

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 westzijde van Schutboom 5. Indien we die aankoop vanwege de beschreven redenen en voorgenomen woningbouwontwikkeling toch wensen is het beschikbaar stellen van een krediet noodzakelijk.

Argumenten:

De Ontwikkelvisie Dorpsmantel Noordwest, waar de Schutboom onderdeel van uit maakt, is eerder door uw raad vastgesteld. In deze visie is de overgang van bedrijventerrein naar wonen opgenomen. In onderstaande afbeelding is in de rode omlijning de locatie van Schutboom 5 weergegeven in de visie als gedeeltelijk woongebied.



Door de aankoop van de gronden en de uitgifte van de gronden in woningbouwkavels ontstaat er een passend woongebied, die als buffer dient tussen de dorpskern en het toekomstige bedrijventerrein Lage Raam.

De exploitatie in relatie tot besluit situationeel actief grondbeleid

Op 29 januari 2019 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 12 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 | V |
| 2. Exploitatie door onafhankelijk adviseur | V |
| 3. Exploitatieresultaat 3% | V |
| 4. Maximale doorlooptijd 10 jaar | V |
| 5. Opbrengstenstijging niet hoger dan kostenstijging | V |
| 6. 10% ruimte in kostencomponent aankoop | V |
| 7. 10% ruimte in kostencomponent bouw en woonrijp | V |
| 8. Geplande uitgifte is reëel | O |
| 9. Uitgiftepercentage max 60% | V |

- | | |
|---|---|
| 10. Aankoopprijs o.b.v. taxatie | V |
| 11. Grondverwerving geschiedt gefaseerd | X |
| 12. Situationeel grondbeleid als basis | V |

Resumerend komen we tot de conclusie dat we op twee onderdelen afwijken van onze notitie. Deze afwijking wordt hierna toegelicht:

8. De geplande uitgifte is vrij reëel. De gemeente kan aantonen dat er voldoende lokale behoefte is, maar daarnaast zal er ook goedkeuring uit de regio en vanuit de provincie benodigd zijn.
11. De grondverwerving geschiedt niet gefaseerd. De reden hiervan is dat we de mogelijkheid willen wegnemen dat de grond niet meer door de gemeente kan worden aangekocht, door tussenkomst van een ontwikkelaar voordat de transactie met de gemeente rond is.

Met deze onderbouwing vinden wij de afwijkingen ten opzichte van de notitie verklaarbaar en acceptabel.

Financiële gevolgen en dekking:

De aankoopkosten van naastgelegen gronden zijn niet in de grondbedrijfrapportage van 2022 meegenomen, omdat deze aankopen destijds nog niet concreet waren. De aankoop van de gronden bij Schutboom 5 is inmiddels concreet. Omdat de juridische levering uiterlijk 1 februari 2023 plaats dient te vinden, is het van belang om op korte termijn deze aankoop te effectueren. Derhalve kan niet gewacht worden op de herziening van de grondbedrijfrapportage 2023. Wij stellen u voor een besluit te nemen om de exploitatie Schutboom te herzien en zodoende budget beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond ten westen van de Schutboom 5. De herontwikkeling geeft een positief resultaat in de grondexploitatie. Indien besloten wordt enkel de grond te ontwikkelen die de gemeente reeds in eigendom heeft, verwachten wij een negatief resultaat en zal bij de actualisatie van de grondexploitatie van de gemeentelijke grond een verlies moeten worden genomen.

Risico's:

Bij een aankoop ten behoeve van de herontwikkeling van een locatie horen risico's. Het risico in dit geval is met name het wijzigen van het bestemmingsplan, waarbij bezwaar en beroep kan worden ingesteld. Daarnaast is er altijd het risico van uitgifte. Gezien de grote vraag naar kavels in project de Burgt fase 1 achten wij dit risico klein.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. Bijgaande exploitatie Schutboom vaststellen;
2. Kennisnemen van de daarin opgenomen aankoop van de grond ten westen van de Schutboom 5 te Boekel.

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris,

de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlagen ter inzage:

- Bijlage 1: Exploitatie Schutboom (ter inzage vanwege vertrouwelijkheid gegevens)

Bijlagen die zijn bijgevoegd: n.v.t.