



# GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2019 / 07

## MEMO

**Aan** : de Raad- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Stavaza project De Burgt  
**Datum** : 12 februari 2019

Geachte raad- en burgerleden,

Het project De Burgt heeft de voortgang die u op basis van het in dec.'18 vastgestelde projectplan mag verwachten. Met deze memo willen we u nader inzicht geven in de aanpak van actuele onderwerpen en effecten van eerdere stappen. We eindigen met een doorkijk naar de volgende stappen.

- Achtergrond.

Er ligt vanuit de Provincie een opgave voor gemeente Boekel om tussen 2018 en 2028 ruim 600 woningen te bouwen omdat de vraag naar woningen de komende jaren naar verwachting sterk zal stijgen. Daarmee ligt er een forse opgave. Separaat wordt u geadviseerd om – vanwege die opgave- te kiezen voor een actieve opstelling.

- Wvg en verwervingen.

In de zomer van 2018 hebben we WVG gevestigd op het plangebied. Verwervingsgesprekken komen nu op gang. Een en ander is uiteraard ook afhankelijk van de stedenbouwkundige invulling. Er zijn kavels aangeboden, daarover zijn de gesprekken lopende. Zoals eerder gemeld ligt voor ons nu de focus op fase 1, het zuidwestelijk deel van het plangebied (fase 2 is het noordoostelijk deel).

- Grondexploitatie

December 2018 is een eerste globale exploitatie door de raad vastgesteld, deze had nog meer het karakter van een haalbaarheidsanalyse. Met name door de afwijkende waterhuishouding als gevolg van de Peelrandbreuk zijn de kosten voor civieltechnische werken hoger geraamd dan normaal. Ook het uitgiftepercentage is relatief laag ingeschat.

De grondexploitatie wordt naarmate het beeld van de mogelijkheden voor woningbouw scherper wordt telkens bijgesteld. Eerste bijstelling vindt plaats bij het aanbieden van de grondbedrijfrapportage waar plan De Burgt in wordt opgenomen als exploitatie.

- Ruimtelijke gebiedsvisie (vlekkenplan)

In de structuurvisie wordt aandacht gevraagd voor de aanwezige oude buurtschappen, om deze te versterken. Verder zijn er diverse waardevolle groenstructuren en bosjes in het gebied. Maar

de belangrijkste drager van het gebied is de peelrand breuk, belangrijk erfgoed, zowel in aardkundig als in cultureel opzicht.

Een dergelijk gebied willen her-ontwikkelen naar een relatief intensief woongebied vraagt om een zorgvuldige afweging van persoonlijke en collectieve belangen, voor een gedragen ruimtelijke visie. Daarom wordt dit proces met voorrang breed weggezet.

Daarbij spreken we onder andere met een klankbordgroep gevuld met deelnemers uit het gebied en belangenverenigingen. Dit om zoveel mogelijk belangen goed mee te nemen in de afwegingen naar een nieuwe ruimtelijke visie. Intussen zijn er 2 bijeenkomsten geweest, beide keren is er met ca. 30 mensen gewerkt. Een stuk kennisdeling over het gebied waaronder het actuele nadere onderzoek naar de breuk. Plus een gezamenlijke bespiegeling van stedenbouwkundige ontwerpen die de kernelementen en mogelijke ontwikkel richtingen in beeld brengen. Nu zijn we de input en de basis-onderzoeken aan het samenbrengen. Uiteindelijk zal de 3e en laatste klankbordgroep bijeenkomst plaatsvinden waarna we het vlekkenplan aan de raad kunnen aanbieden. Meest voorspoedige planning is dit werkstuk in de raad in mei 2019 aan u voor te leggen.

- Onderzoek ligging breuk - deelproject Geopark

De raad heeft eerder besloten aan te sluiten in de plannen van de Provincie om met de gemeenten waar de peelrand breuk aan de oppervlakte komt een regionale ontwikkeling tot stand te brengen; UNESCO geopark Peelhorst. Het recente onderzoek naar de precieze ligging van de breuk i.v.m. project De Burgt heeft de benodigde kennis voor ontwikkeling van het Boekelse deel van het beoogde Geopark in een stroomversnelling opgeleverd. Input in de klankbordgroep wordt mede geleverd door “breuk”-professor Rimbaud Lapperre.

De breuklijn loopt van noord naar zuid door het plangebied. Door onderzoek is vrij exact bekend geworden wat de ligging is. We gaan die zone respecteren omdat die identiteit geeft aan het nieuwe woongebied. We zien dit als een kans, eerste gedachte is dat er een niet bebouwde groen strook door het plangebied gaat lopen. Die gaat tevens dienst doen als openbaar groen en langzaamverkeer routing. Zo maken we werk met werk. Met de Provincie wordt gekeken naar subsidiemogelijkheden voor het inpassen van de breuklijn.

- Vervolgplanning:

Doorkijk na vaststelling gebiedsvisie (mei 2019):

2019-2020

- Grondverwerving (doorlopend)
- Bestemmingsplan medio 2020
- Inrichtingsplan openbare ruimte medio 2020

2021

- 1e bouwplannen ontwikkelen ism. marktpartijen en/of particulieren
- Voorbereiding (ondergrondse) infrastructuur

2022

- Aanleg infrastructuur.
- Realisatie 1e bouwplannen.

--/--