

**1. Projectnaam:** Woningbouw plangebied De Burgt

**2. Opdrachtgever:** 1. college van B&W;  
project wethouder: Marius Tielemans  
2. directie team;  
project directeur: Hans van Zutven

**3. Opdrachtnemer:** Jeroen van den Berg

---

**4. Probleembeschrijving:**

De behoefte aan woningen in Boekel tot 2030 ligt volgens Provincie op ca. 600, de gemeenteraad heeft in haar strategische visie opgenomen voor ca. 900 extra woningen te gaan. Aangezien er voor ca. 350 woningen kleinere plannen zijn/worden opgesteld ligt er nog een opgave van ca. 550 woningen. In het aangewezen bruto plangebied van ca. 37 ha lijkt voldoende ruimte te kunnen worden gecreëerd om (een groot deel van) de resterende woningbehoefte op te vangen. Omdat er over een deel van het gebied milieucirkels van kracht zijn wordt voor de 1<sup>e</sup> fase van De Burgt gekozen voor de gronden die qua geur reeds aanvaardbaar zijn voor de functie wonen.

**5. Uitgewerkte projectdoelstelling:**

Een gefaseerde uitgifte en realisatie van woningen waardoor de woningvoorraad in Boekel gelijke tred houdt met de groeiende woningbehoefte. Daarnaast zal bij de ontwikkeling al rekening worden gehouden met de kwalitatieve kant van de vraag naar woningen. Er is door de veranderende demografie meer behoefte aan kleinere woningen. Naar aanleiding van het resultaat van het (concept) woonbehoefte-onderzoek 2018 is een voorlopig en divers woonprogramma opgesteld. Naar verwachting kunnen er zo'n 300 woningen in fase 1 komen indien 50% van het bruto plangebied Burgt 1 voor uitgifte van bouw kavels gereed wordt gemaakt.

**6. Projectresultaten:**

Het project is af als er in fase 1 van De Burgt een optimaal aantal woningen zijn gerealiseerd, passend bij de vraag en binnen een stedenbouwkundig evenwicht. Na het deelproject woonrijpmaken kan de grondexploitatie worden gesloten.

SMART (Specifiek, Meetbaar, Acceptabel, Realistisch en Tijdsgebonden):

S - Alle nieuwe woningen zijn gerealiseerd en duurzaam uitgevoerd (min. energieneutraal)

M - Het aantal extra woningen is ca. 300, binnen 50% uitgeefbaar.

A - De woningen zijn kwalitatief passend bij de vraag in Boekel (qua woonvorm, prijs-kwaliteit)

R - De wijk heeft een logische opbouw in volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig opzicht.

T - Er is na oplevering woonrijpmaken duidelijkheid wie welke verantwoordelijkheid voor het openbaar gebied draagt en voor welke termijn.

**7. Looptijd:**

Startdatum project: 20-9-2018 (bestendiging Wvg; impliciet startsein)

Einddatum project: einde 2027 (bij gewenste fasering in uitgifte en realisatie)

**8. Argumenten om project (wel) te starten:**

Het voorgenomen project lijkt haalbaar qua grondverwerving en milieubeperkingen, en de 1<sup>e</sup> globale grondexploitatie is positief.

Risico's: de volgende situaties veranderen de grex in negatieve zin;

a. de grondverwerving kan niet tijdig worden afgerond.

- b. de vraag naar woningen is (tijdelijk) lager dan geraamd.  
 c. de rente voor het lenen van geld voor het doen van (voor)investeringen is gestegen.

### 9. Samenstelling projectgroep:

Kernteam Medewerker (beoogd);

#### *Eindverantwoordelijk*

##### 1. Project- &

Procesmanagement alg. J. vd Berg (intern)

#### *Deelproject verantwoordelijk*

##### 2. Stedenbouw en RO

J. Gerrits (intern)

##### 3. Milieu

M. Meusen/ H. v. Zutven (intern)

##### 4. Grondzaken

J. vd Berg/ J. v. Kasteren (intern)

##### 5. Juridische zaken

C. Simons (intern)

##### 6. Communicatie

H. Dam (intern)

#### Productie team

Medewerker (beoogd);

##### 1. Projectmanagement

Overleg kernteam, opdrachtgevers, college, raad en stakeholders: ntb. (extern)

##### 2. Stedenbouw & RO

Structuurplan: Plannendokter/ M. v. Gils (extern)

Verkeer: ntb (extern)

Bestemmingsplan: ntb (extern)

Structuurvisie: ntb (extern)

Inrichtingsplan: ntb (extern)

Civiele werken: ntb (intern/extern)

##### 3. Milieu

Geur: ODBN/ ntb. (extern)

Groen: ntb. (intern/extern)

Peelrandbreuk: Landslide/ R. Lapperre (extern)

Vergunningen: F. Bello (intern)

##### 4. Grondzaken

Wvg aankoopadministratie: J. v. Bergen (intern)

Verwerving: Gloudemans/ JP. Vugts (extern)

Beheer: Gloudemans/ ntb. (extern)

Planeconomie: ntb. (extern)

Overleg ontwikkelpartners: J. vd Berg/ J. v. Kasteren

Kavelverkoop: J. v. Bergen (intern)

Administratie grondzaken: J. v. Bergen (intern)

##### 5. Juridische zaken

Wvg: Gloudemans/ I. Bottram (extern)

Koop- en ruil ovk: Gloudemans/ ntb. (extern)

Onteigening: Gloudemans/ ntb. (extern)

Ontwikkeling ovk: ntb. (extern)

Bestemmingsplan: ntb. (extern)

##### 6. Communicatie

Pers: H. Dam (intern)

Publicaties formeel: W. Hermans (intern)

Communicatieplan: H. Dam/ K. v. Lith (intern/ extern)

Uitvoering plan: K. v. Lith (extern)

### 10. Plan van aanpak/activiteitenoverzicht:

Het project wordt aangepakt volgens de bekende methodiek van Projectmatig werken. Het project wordt onderverdeeld in fasen. Per fase is bekend wat de activiteiten en op te leveren producten zijn. Project De Burgt bevindt zich in de fase "initiatief/definitie".



#### a. Initiatief-definitiefase

- Wat?
- Resultaten:
  1. Globaal\* projectplan Burgt 1 (besluit nov. 2018 B&W)
  2. Globale\* grondexploitatie B1 (besluit nov. 2018 B&W, dec. 2018 raad)
 \*) Deze producten worden telkens bij de voortgangsrapportage waar nodig aangevuld en verbeterd.
  3. Communicatieplan (besluit jan. 2019 B&W)

#### b. Ontwerpfase

- Hoe?
- Resultaten:
  1. Vlekkenplan B1 en B2 (besluit 'basis voor bestem. plan B1' feb. 2019 B&W)
  2. Bestemmingsplan B1 ('vaststellen' maart 2020 B&W, april 2020 raad)
  3. Inrichtingsplan openbare ruimte B1 (besluit juni 2021 B&W)
  4. Manifestatie (voor)verkoop / 'place making' B1
  4. Structuurvisie B2 ('vaststellen' jan. 2021 college, februari 2021 raad)

#### c. Voorbereidingsfase

- Hoe te maken?
- Resultaten:
  1. Technisch plan Burgt 1, bestek (besluit september 2020 B&W)
  2. Bouwrijp maken Burgt 1 (start oktober 2020)
  3. Uitgifteplan particuliere - vs. projectbouw, eindgebruiker vs. belegging. (besluit september 2020 B&W)
  4. Uitgifte, verkoop particuliere kavels (start oktober 2020)

#### d. Realisatiefase

- Doen
- Resultaten:
  1. Levering kavels (start januari 2021)
  2. Manifestatie start realisatie (februari 2021)
  3. Projectresultaat Burgt 1 (voortgangs- en eindrapp, datum ntb. B&W en raad)
  4. Woonrijp maken (start ntb.)
  5. Beheerplan (besluit, datum ntb. B&W)

#### e. Beheerfase

- Instandhouden
- Resultaten: 1. Rapportage beheer (ntb. B&W)

### 11. Communicatieplan:

#### a. met wie:

- met iedere Boekelnaar; via een digitaal 'tijdschrift', via het Weekblad B-V, en via websites (gemeentelijke site, facebook), via manifestaties
- met ontwikkelaars (professioneel of een collectief van particulieren); via nader te bepalen kanalen
- met college en raad; via voortgangsrapportages 2x/jr.
- met een klankbordgroep (belanghebbenden en de maatschappelijke partners van de gemeente)

#### b. wanneer:

- met inwoners continu; via het 'tijdschrift' en overige websites. Frequentie via andere kanalen is ntb.

- met de klankbordgroep wordt regelmatig besproken en afgestemd voor keuzes in de diverse op te leveren ontwerpen.

c. hoe:

- een digitaal 'tijdschrift'; wat gevuld is met links naar opgeleverde producten, aankondigingen, achtergrondinformatie, visies en ervaringen van betrokkenen etc.
- manifestatie (voor)verkoop/ place-making, manifestatie kort na start realisatie

## **12. Financiële paragraaf:**

Zie de bijgevoegde Grondexploitatie De Burgt 1 (zuidwestelijk deel) versie 6-11-2018, gebaseerd op:

- Kaart plangebied De Burgt fase 1, versie 6-11-2018
- Concept woonprogramma De Burgt fase 1, versie 6-11-2018

De globale grondexploitatie De Burgt 1, versie 6-11-2018 sluit op een positief saldo van ca. € 1.2 miljoen. 2 parameters vormen echter een risico; a. de rente voor het aantrekken van leningen voor de (voor)investeringen en b. de snelheid van de gronduitgifte. Als de rente vanaf 1-2021 tot einde looptijd 1-2028 bijv. op 5% zit, ipv. 2% nu, zal het positieve saldo snel verdampen. Dit is ook zo als de uitgifte van gronden vanaf 2021 bijv. slechts 50% is van de geraamde 50 per jaar. Als beide risico's zich manifesteren duikt de grondexploitatie duidelijk in het rood.

Een verandering in marktomstandigheden is niet of nauwelijks te sturen. Om de risico's te minimaliseren is het belangrijk om kosten voor bepaalde delen van het gebied of voor bepaalde activiteiten zoveel mogelijk pas te maken als de opbrengst waar het toe moet leiden in zicht is. Bijv: wachten met bouwrijpmaken tot datum van levering en betaling van de betreffende of gerelateerde gronden definitief is.

## **13. Juridische consequenties:**

- Voor het draagvlak met betrekking tot de keuzes op structuurniveau binnen gebied De Burgt (zuidwest en noordoost) wordt een 'vlekkenplan' opgesteld in afstemming met een klankbordgroep. Start november 2018, oplevering maart 2019 (aan B&W)

- Voor Burgt 1 (zuidwest) volgt het maken van een bestemmingsplan. Start april 2019, oplevering april 2020 (via raadsbesluit)

- Voor Burgt 2 (noordoost) volgt het maken van een structuurvisie. Start mei 2020, oplevering januari 2021 (via raadsbesluit)

- Aanbiedingen van gronden onder Wvg vragen om een beginselbesluit van B&W  
Start: zodra een grondeigenaar onder Wvg wil verkopen.

- Aankoopovereenkomsten worden door B&W afgehandeld, onder mandaat van de raad.  
Start: zodra met de 1<sup>e</sup> grondeigenaar overeenstemming wordt bereikt.

- Grondverwerving via het pad van onteigening  
Start: als een grondeigenaar blijft weigeren qua verkoop ondanks een bod met volledige schadeloosstelling. (raadsbesluit)

## **14. Risicoanalyse:**

De rentelasten van (voor)investeringen drukken zwaarder op de exploitatie als

- de verkoop van gronden stagneert of structureel lager is.
- de rente voor de lening die nodig is voor de (voor)investeringen (sterk) stijgt door veranderingen in de monetaire wereld.

## **15. Overige opmerkingen/ afspraken**

### *Grondpolitiek*

Het plan is er voornamelijk op gericht dat de gemeente zelf gronden verworft en ontwikkelt en uitgeeft. Als de gemeente investeert en voortgang boekt krijgen marktpartijen vertrouwen in de haalbaarheid. Er zullen zich dan kansen voordoen om voor delen van het plan een publiek-private samenwerking aan te gaan. Dat kan een concessie zijn obv. een prijsvraag voor de uitwerking van een bepaald deel van fase 1. Maar evt. ook een samenwerking waarin zowel financiële risico's van investeringen als de uiteindelijke opbrengsten op een nader uit te werken manier worden gedeeld.

Er is op dit moment geen aanleiding om de verwerving van gronden in fase 1 niet actief op te pakken; A. de grondexploitatie laat een positief resultaat zien. Zie bijlage 'grondexploitatie'.

B. de vraag naar wonen in plan De Burgt is zeer aannemelijk. De provincie gaat uit van een vraag naar ca. 600 woningen in de komende 10 jaar. Het plan De Burgt 1 (ca. 300 woningen) vormt de wenselijke aanvulling op de plannen voor ca. 300 woningen welke elders in Boekel gereed liggen of worden opgepakt.

Voor De Burgt 2 (noordoostelijk deel) worden pas investeringen gedaan als de vraag naar wonen zich de komende jaren zodanig ontwikkelt dat aannemelijk wordt dat Boekel meer dan 600 extra woningen nodig heeft. Gezien de omvang van De Burgt 2 zal bij exploitatie van dit gebied het totaal aantal extra woningen in Boekel richting de 900 woningen kunnen gaan, conform de doelstelling in de strategische visie 'Boekel naar 2030'.

### *Peelrandbreuk*

Er is de laatste jaren veel aandacht voor het behoud van cultuurhistorisch erfgoed bij stedelijke ontwikkeling. Het is bekend dat de peelrandbreuk door Boekels grondgebied loopt. Bij plan De Donk 2 is een strook groen ingericht met een informatiepunt. Om de toekomstige structuur van plangebied De Burgt goed te kunnen vormgeven zal eerst -eind 2018- een professioneel onderzoek worden verricht naar de precieze locatie van de breuk in dit gebied.