



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum	:	4 mei 2021
Voorstel van	:	college van burgemeester en wethouders
Onderwerp	:	Ontwikkelvisie De Burgt, fase 2
Portefeuillehouder	:	Marius Tielemans (Ruimte, Infrastructuur en Sport)

Samenvatting:

Voor de toekomstige ontwikkeling van fase 2 van plan De Burgt is een ontwikkelvisie opgesteld. Deze ontwikkelvisie omvat op hoofdlijnen kaders en uitgangspunten voor de verdere planvorming voor woningbouw. Er wordt daarbij aansluiting gezocht bij fase 1, waar met een gefaseerde planontwikkeling uitvoering wordt gegeven aan de betreffende ontwikkelvisie voor fase 1.

De ontwikkelvisie voor fase 2 wordt nu aan u voorgelegd. Uw gemeenteraad wordt gevraagd om kennis te nemen van en in te stemmen met deze ontwikkelvisie.

Voorgesteld besluit:

- Kennis nemen van de bijgevoegde Ontwikkelvisie De Burgt, fase 2;
 - Vaststellen van de bijgevoegde Ontwikkelvisie De Burgt, fase 2;
 - Instemmen met de verdere planvorming, verwerving en overige voorbereidingen voor de ontwikkeling van woningbouw in fase 2 van De Burgt volgens de uitgangspunten uit bijgevoegde Ontwikkelvisie;
-

Inleiding/probleemstelling:

De komende jaren is er in de gemeente Boekel een grote behoefte aan nieuwe woningen. Op basis van een onderzoek naar de meest geschikte plekken voor nieuwbouw in de gemeente, is in de zomer van 2018 locatie De Burgt aangewezen voor verdere uitwerking. Deze locatie is opgeknipt in twee fasen. Op 3 oktober 2019 heeft uw gemeenteraad een besluit genomen over de ontwikkelvisie van fase 1. Inmiddels wordt daar invulling aan gegeven door de gefaseerde uitwerking in bestemmingsplannen.

Om alvast vooruit te kunnen kijken is er nu voor fase 2 een ontwikkelvisie opgesteld, waarin op hoofdlijnen de ontwikkeling van fase 2 wordt beschreven. Deze ontwikkelvisie wordt nu ter vaststelling aan uw Raad voorgelegd.

Relatie met eerdere besluitvorming:

- Omgevingsplan Buitengebied Boekel
- Raadsbesluit d.d. 20 september 2018 (AB/024274): Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

- Raadsbesluit d.d. 3 oktober 2019 (AB/025868): Ontwikkelvisie fase 1

Beoogd resultaat:

Met de vaststelling van de Ontwikkelvisie voor fase 2 wordt de basis gelegd voor de toekomstige woningbehoefte in Boekel. Deze visie is een eerste stap om te komen tot woningbouw op de langere termijn. Uiteindelijk zal er een bestemmingsplan/omgevingsplan opgesteld moeten worden om de beoogde woningen juridisch te borgen.

Keuzemogelijkheden:

Uw gemeenteraad kan er voor kiezen om deze ontwikkelvisie niet vast te stellen. Het gevolg daarvan is dat de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) in september 2021 verloopt, waardoor de gemeente niet langer het eerste recht tot koop heeft bij de betreffende grondeigenaren. Om deze reden wordt geadviseerd om de ontwikkelvisie vast te stellen, waarmee de Wvg wordt verlengd.

Argumenten:

Deze ontwikkelvisie bevat een integraal plan voor de ontwikkeling van de tweede fase van De Burgt en biedt ruimte voor de toekomstige woningbehoefte in de gemeente. Daarnaast sluit deze visie aan op de omgeving, past deze op de locatie en in het karakter van Boekel. Tot slot is deze financieel haalbaar.

Het bijgevoegde document geeft inzicht in de uitgangspunten van de gemeente op verschillende gebieden, zoals

- Doelgroepen, bouwprogramma en woningtypologie;
- Uitgangspunten op het gebied van groen, verkeer en bebouwing;
- Duurzaamheid en energie;
- Financiën, planning en communicatie/participatie.

Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

In september 2018 heeft de gemeenteraad besloten om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen in plangebied De Burgt. Deze Wvg heeft een looptijd van drie jaar en zal verlopen in september 2021. Om deze Wvg te verlengen is het noodzakelijk om tijdig een nieuw besluit te nemen. Bij het vaststellen van de ontwikkelvisie wordt de Wvg met 3 jaar verlengd.

Financiële gevolgen en dekking:

In de ontwikkelvisie is inzicht gegeven in de grondexploitatie voor fase 2. Op basis van woningaantallen en bouwvelden is deze grondexploitatie opgesteld. De prognose van opbrengsten en kosten is sluitend. Er is dus sprake van een financieel haalbaar plan. We noemen dit een haalbaarheidsanalyse.

Op het moment dat dit plan in bestemmingsplanfase komt zal een actuele exploitatie worden voorgelegd en in de jaarlijkse grondbedrijf rapportage voor de gemeenteraad worden opgenomen. Herziening van de grondexploitatie is een continu proces, waarbij rekening wordt gehouden met actuele ontwikkelingen en nieuwe inzichten.

Risico's:

Niet van toepassing. De beslissing om een visie vast te stellen staat niet open voor bezwaar of beroep.

Communicatie:

Na uw besluit wordt de Ontwikkelvisie op de projectpagina van de gemeentelijke website geplaatst. Op deze projectpagina (www.boekel.nl/deburgt) zijn ook alle nieuwsbrieven en overige relevante informatie over het project opgenomen.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

- Kennis nemen van de bijgevoegde Ontwikkelvisie De Burgt, fase 2;
- Vaststellen van de bijgevoegde Ontwikkelvisie De Burgt, fase 2;
- Instemmen met de verdere planvorming, verwerving en overige voorbereidingen voor de ontwikkeling van woningbouw in fase 2 van De Burgt volgens de uitgangspunten uit bijgevoegde Ontwikkelvisie;

Burgemeester en wethouders van Boekel,

de secretaris, de burgemeester,

Mr. J.G. Marcic P.M.J.H. Bos

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

- Ontwikkelvisie De Burgt, fase 2