



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 14 juli 2020

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Tussentijds bijstellen exploitatie De Run en aankoop Runstraat 1

Portefeuillehouder : M. Tielemans

Samenvatting:

De realisatie van nieuwbouwplan De Run vordert gestaag. Op twee locaties wordt gewerkt aan het meenemen van aangrenzende gronden waarmee de beide entrees naar het plan versterkt kunnen worden. Ook zijn er in het plangebied aanpassingen voorzien in woningbouwtypes binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Om invulling te kunnen geven aan deze gewenste aanpassingen is het noodzakelijk de exploitatie bij te stellen.

Met de realisatie van plan De Run wordt ook de ruimtelijke impact duidelijker. De aansluiting van Heesterbosch blijkt verkeerskundig niet ideaal gezien de onoverzichtelijke verkeerssituatie. Daarom is gesproken met de naastgelegen eigenaren van de woning op de hoek RunstraatHeesterbosch om de onoverzichtelijke verkeerssituatie te verhelpen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een voorstel voor aankoop van de woning. Daarmee kan een tweede probleem worden opgelost, het krijgen van ruimte voor een doorgaand trottoir naast de Runstraat. Dat lukt nu niet omdat de woning heel dicht op de weg staat. De woning, Runstraat 1, kunnen we kopen voor een bedrag van € 385.000,00. Door de aankoop van de woning, kan de aanwezige schutting worden ingekort en op termijn de woning worden gesloopt om de onoverzichtelijke situatie te verbeteren. De onderliggende grond wordt vervolgens weer uitgegeven voor woningbouw waarmee de entree een kwaliteitsimpuls kan krijgen.

Voorgesteld besluit:

1. De herziene exploitatie "De Run" van 8 juli 2020 vaststellen.
2. Kennisnemen van de daarin opgenomen aankoop van de woning Runstraat 1 te Boekel voor een bedrag van € 385.000,00.

Inleiding/probleemstelling:

De realisatie van nieuwbouwplan De Run vordert gestaag. Op twee locaties wordt gewerkt aan het meenemen van aangrenzende gronden waarmee de beide entrees naar het plan versterkt kunnen worden. Ook zijn er in het plangebied aanpassingen voorzien in woningbouwtypes binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Om invulling te kunnen geven aan deze gewenste aanpassingen is het noodzakelijk de exploitatie bij te stellen.

De noodzaak voor aanpassen van de exploitatie is primair gelegen in de voorgestane aankoop Runstraat 1. Sinds geruime tijd wordt met de eigenaren van Runstraat 1 te Boekel gesproken over het deels inkorten van hun schutting. De woning is gelegen direct naast de nieuwe ontsluitingsweg van het plangebied De Run. Recentelijk is de mogelijkheid tot aankoop van hun perceel besproken vanwege bijkomende positieve effecten. In dit advies geven wij u tevens een toelichting van deze aankoop.

Relatie met eerdere besluitvorming:

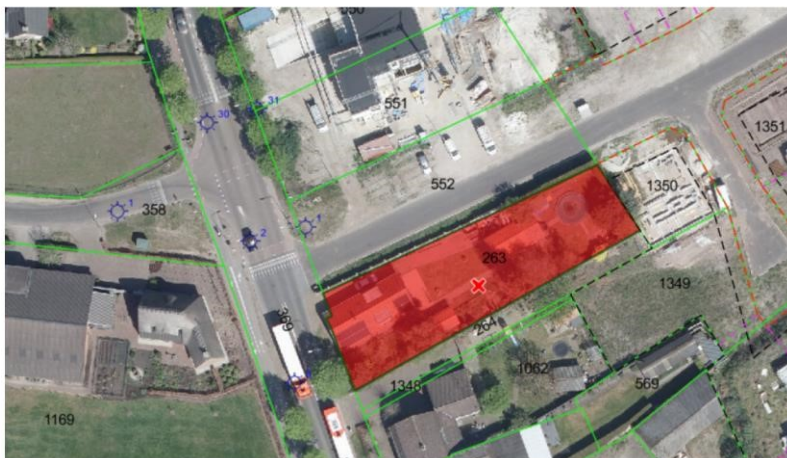
Het vaststellen van bestemmingsplan De Run.

Vaststellen van de grondbedrijfrapportage 2020 met daarin opgenomen de exploitatie van plan De Run.

Beoogd resultaat:

- Door het tussentijds aanpassen van de exploitatie gewenste ontwikkelingen mogelijk maken.
- Met de aanpassing direct dekking genereren voor de aankoop Runstraat 1.

Met betrekking tot Runstraat 1: De familie woont naast de hoofdingang van plan De Run. Bestemmingplan technisch is de uitrit geregeld. Verkeerstechnisch is de situatie verre van ideaal. Zie onderstaande situatie en aanzicht vanuit de wegen.



Door de schutting is de situatie feitelijk te onoverzichtelijk. Afdwingen van aanpassing kan in deze situatie niet / is zeer lastig omdat de schutting er al stond toen het bestemmingsplan werd vastgesteld. Derhalve is met de eigenaren gesproken over de aankoop van het geheel, bestaande uit een woning gelegen op een perceel van 1.000 m².

Door de aankoop van het perceel kan de woning worden gesloopt, het hekwerk worden weggehaald en het geheel worden herontwikkeld, waarbij tevens een (groen)strook c.q. voetpad kan worden gerealiseerd. Ten zuiden van het perceel aan de Runstraat 1 is een gemeentelijk perceel gelegen. Die kan bij de herontwikkeling betrokken worden. Daarmee ontstaat een locatie van 1.176 m² op de hoek van een nieuwbouwwijk. Een A locatie voor ruimtelijke ontwikkeling die meteen een goede entree vormt naar het nieuwbouwplan.

In de bij te stellen exploitatie worden ook andere zaken aangepast naar de laatste stand van overleggen en invullingen. Te denken aan:

- Aankoop en herontwikkeling Runstraat 1.
- Herontwikkeling van de hoek Runstraat 7. Dit betreft de tweede aansluiting van plan De Run bij de straat Klein Rondeel. Door de particulier is een plan ingediend voor een herontwikkeling van die locatie. Dat versterkt ook daar de entree naar plan De Run. Ook daar is sprake van een kwaliteitswinst en van een veel betere entree van plan De Run. De overleggen verlopen constructief. De ruimtelijke procedure zal op korte termijn worden opgestart uiteindelijk leidend naar een wijziging bestemming door uw raad.
- Diverse aanpassingen van woningtypen in de exploitatie. Het bestemmingsplan maakt meerdere woningtypen mogelijk. In de exploitatie rekenen we echter met 1 woningtype gezien de afwijkende grondprijzen per type. Onder de nog uit te geven kavels hebben we nu een plan gelegd waarbij we kiezen voor wat ruimere kavels. Dat doen we omdat plan De Run voor Boekelse begrippen behoorlijk dicht is bebouwd. Die aanpassing is verwerkt in de bijgestelde exploitatie (positief effect).

Keuzemogelijkheden:

U kunt ervoor kiezen de exploitatie niet te herzien. Daarmee is er geen dekking voor de aankoop Runstraat 1. Indien we die aankoop vanwege de beschreven redenen toch wensen is dan het beschikbaar stellen van een krediet noodzakelijk.

Argumenten:

Zie bovenstaande afweging. Voornaamste punten:

- Aanpassen van de exploitatie maakt meebewegen met kansen mogelijk.
- Verbeteren verkeerskundige situatie;
- Verbeteren ruimte vanuit de Runstraat; en
- Ontwikkelmogelijkheden van de kavel.

Financiële gevolgen en dekking:

Zie bijgevoegde aangepaste exploitatie De Run, datum 8 juli 2020.

De netto contante waarde van de exploitatie stijgt van € 4.659,- naar € 11.439,- Een beperkte verbetering aldus.

De aanpassing is ook niet financieel gedreven maar ruimtelijk. Belangrijker in dit geval is echter de verbetering van beide toegangen naar het plan en het kiezen voor een ruimere verkaveling van de resterende kavels.

In de bijgestelde exploitatie zijn de kosten voor het aankopen van het perceel aan de Runstraat 1 ad € 385.000 opgenomen. Dat is marktconform en getoetst door onze taxateur. Daarmee ontstaat een te ontwikkelen locatie van 1.000 m² (mogelijk 1.176 m²). De locatie is goed gelegen en eenvoudig bouwrijp te maken.

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.

Communicatie:

Niet van toepassing.

Uitvoering en evaluatie:

Niet van toepassing.

Voorstel:

1. De herziene exploitatie "De Run" van 8 juli 2020 vaststellen.
2. Kennisnemen van de daarin opgenomen aankoop van de woning Runstraat 1 te Boekel voor een bedrag van € 385.000,00.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

1. Bijgestelde exploitatie De Run d.d. 8 juli 2020 (ter inzage vanwege vertrouwelijkheid gegevens)

Bijlagen die zijn bijgevoegd: