

ONDERWERP

Bijlage 2 raadsvoorstel Z/034412 AB/022480,

PROJECTNUMMER

E07061.201744.0220

rapportage eerste onderzoeksresultaten

ONZE REFERENTIE

079652795

DATUM

16-11-2017

VAN

J. (Jaco) van Vliet BBE Msc. Mcd

AAN

Gemeente Boekel

KOPIE AAN

-

Dit memorandum heeft tot doel nadere informatie te verstrekken inzake de eerste onderzoeksresultaten betreffende 'Centrumontwikkeling (zuidwand)', waarvan de samenvatting en conclusies zijn beschreven in het Raadsvoorstel Z/034412 AB/022480 inzake 'voortgang december 2017'.

In lijn met de gehanteerde opbouw in het Raadsvoorstel is de nadere informatie als volgt:

1 ALGEMEEN PROJECT- EN PROCESMANAGEMENT

Voor dit aspect is nog geen nadere onderzoeksinformatie beschikbaar.

2 PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

Juridische kwaliteit propositie Van Wanrooij Projectontwikkeling

Door Weebers Vastgoed Advocaten te 's Hertogenbosch is het contractuele kader geschetst waarbinnen de gemeente Boekel en Van Wanrooij Projectontwikkeling tot overeenkomsten kunnen komen. Dit kader vormt het uitgangspunt voor verdere samenwerking met Van Wanrooij Projectontwikkeling. Gezien het concept stadium en het vertrouwelijke karakter is daar nog geen nadere informatie over toegevoegd.

Stedenbouwkundige kwaliteit propositie Van Wanrooij Projectontwikkeling

In bijlage A bij dit memorandum ([1701016 commentaar centrumplan boekel Common Affairs](#)) wordt het concept inhoudelijke toetsingscommentaar door Common Affairs te Amsterdam beschreven.

Financiële kwaliteit propositie Van Wanrooij Projectontwikkeling

De financiële bieding als onderdeel van de propositie van Wanrooij Projectontwikkeling d.d. 20 maart 2017 is in juni 2017 vertrouwelijk gegeven. Op basis daarvan is de haalbaarheid getoetst. Dit betreft een bod op de bouwrijpe grond. Het voorlopige resultaat van de onafhankelijke taxatie door RSP Taxaties & Vastgoedadvies te 's Hertogenbosch is uitgevoerd. Daarover wordt nu nog overlegd maar de tussenstand is positief. Gezien het concept stadium en het vertrouwelijke karakter is daar nog geen nadere informatie over toegevoegd.

3 GRONDVERWERVING EN BESTEMMING

Taxatie van de aankoopwaarde van panden

Op dit moment worden de opstallen getaxeerd door RSP. De eerste resultaten daarvan komen binnen. Gezien het concept stadium en het vertrouwelijke karakter is daar nog geen nadere informatie over toegevoegd.

Taxatie van de verkoopwaarde van bouwrijpe grond

. Op dit moment worden de opstallen getaxeerd door RSP. De eerste resultaten daarvan komen binnen. Gezien het concept stadium en het vertrouwelijke karakter is daar nog geen nadere informatie over toegevoegd.

Gesprekken met eigenaren van het vastgoed over verwerving

Ter voorbereiding op de verwervingsgesprekken heeft Weebers Vastgoed Advocaten te 's Hertogenbosch advies gegeven over de omgang met aankoopvoorstellen waarover de gemeente Boekel (als meester in de plaats van concepts.nl) met een drietal eigenaren reeds overeenstemming heeft bereikt. Gezien het concept stadium en het vertrouwelijke karakter is daar nog geen nadere informatie over toegevoegd. De uitkomsten van de hiervoor genoemde 'Taxatie van de aankoopwaarde van panden' is het startpunt voor nadere gesprekken over verwerving, als vervolg op de introductiegesprekken.

Planschaderisico's

Van Bureau Gloudemans te Rosmalen is een rapportage ontvangen met betrekking tot de planschaderisico's. Zoals te doen gebruikelijk wordt dit advies niet ter inzage gelegd. Deze rapportage zal straks bij de exploitatie worden gebruikt om de planschaderisico's te duiden.

Quick-scan naar distributieplanologische risico's

In bijlage B bij dit memorandum ([2017.A.646 Quickscan behoefte](#)) is de rapportage van Bureau Stedelijke Planning te Amsterdam opgenomen met betrekking tot een quick-scan van de distributieplanologische aspecten van de voorgenomen ontwikkeling van de Zuidwand. Daarin wordt ingegaan op de m2 winkelruimte bestaand en nieuw. Waar in deze rapportage wordt gesproken van verplaatsing van bestaande winkelvoorzieningen is dat een wens van de gemeente, echter geen keiharde voorwaarde. Nader onderzoek zal daar op ingaan. In verband met lopende gesprekken met bestaande ondernemers zijn in deze fase bepaalde tekstdelen nog niet openbaar gemaakt. Ook de tekeningen in het rapport van de gewenste situatie zijn nog afgedekt.

Eerste inventarisatie milieuaspecten

In bijlage C bij dit memorandum ([20171020 eerste inschatting milieuaspecten](#)) is een eerste inventarisatie opgenomen van milieuaspecten met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling van de Zuidwand.

Onderzoek parkeerbalans

Van dit aspect zijn nog geen nadere onderzoeksresultaten beschikbaar. Het onderzoek wordt in november-december door Kragten uitgevoerd. Midden december krijgen we de eerste resultaten.

Gesprekken met eigenaren van vastgoed waarvan huurders overwegen te verhuizen

De gesprekken lopen. In algemeen kan worden gesteld dat de ondernemers van dagwinkels blij zijn met de clustering rondom een goed bereikbaar plein. Gezien het concept stadium en het vertrouwelijke karakter is daar nog geen nadere informatie over toegevoegd.

4 FINANCIËLE REGIE EN RISICOMANAGEMENT

Concept-grondexploitatie-model

Een eerste concept van de grondexploitatie is aangereikt. Daarover zijn we in gesprek. Veel input moet nog beschikbaar komen uit de lopende rapportages.

5 STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

Propositie Van Wanrooij Projectontwikkeling

Verwezen wordt naar het gestelde onder 2. 'Stedenbouwkundige kwaliteit propositie Van Wanrooij Projectontwikkeling'.

Herinrichting St. Agathaplein

Van dit aspect zijn nog geen nadere onderzoeksresultaten beschikbaar.

6 COMMUNICATIE

Tweede informatieavond d.d. 27 september

De presentatie welke gehouden is bij deze informatieavond is als bijlage D ([bewoners en eigenaren zuidwand september 2017](#)) toegevoegd aan dit memorandum.