



Centrumontwikkelingen Boekel



Raadsinformatiebijeenkomst Zuidwand

17 februari 2020



Waar staan we momenteel?

- Belangrijke mijlpalen gehaald
 - Akkoord op Hoofdlijnen met Van Wanrooij PO
 - Vaststelling Bestemmingsplan en ter inzagelegging
 - Voorontwerp Zuidwand VWPO gereed
- Infobijeenkomsten met belanghebbenden
 - Bewoners, ondernemers en eigenaren
 - Ondernemersvereniging



Waar staan we momenteel?

- Beheersing belangrijke onzekerheden
 - Voorspoedige verwerving fase 2, fase 1 op schema
 - In gesprek met Aldi/K. Boeijen Holding (verplaatsing)
 - Concrete interesse 3^e supermarkt(en) in Zuidwand
 - Gesprekken met toekomstige huurders gestart
 - Haalbare oplossingsrichting parkeren (Gebiedsvisie)





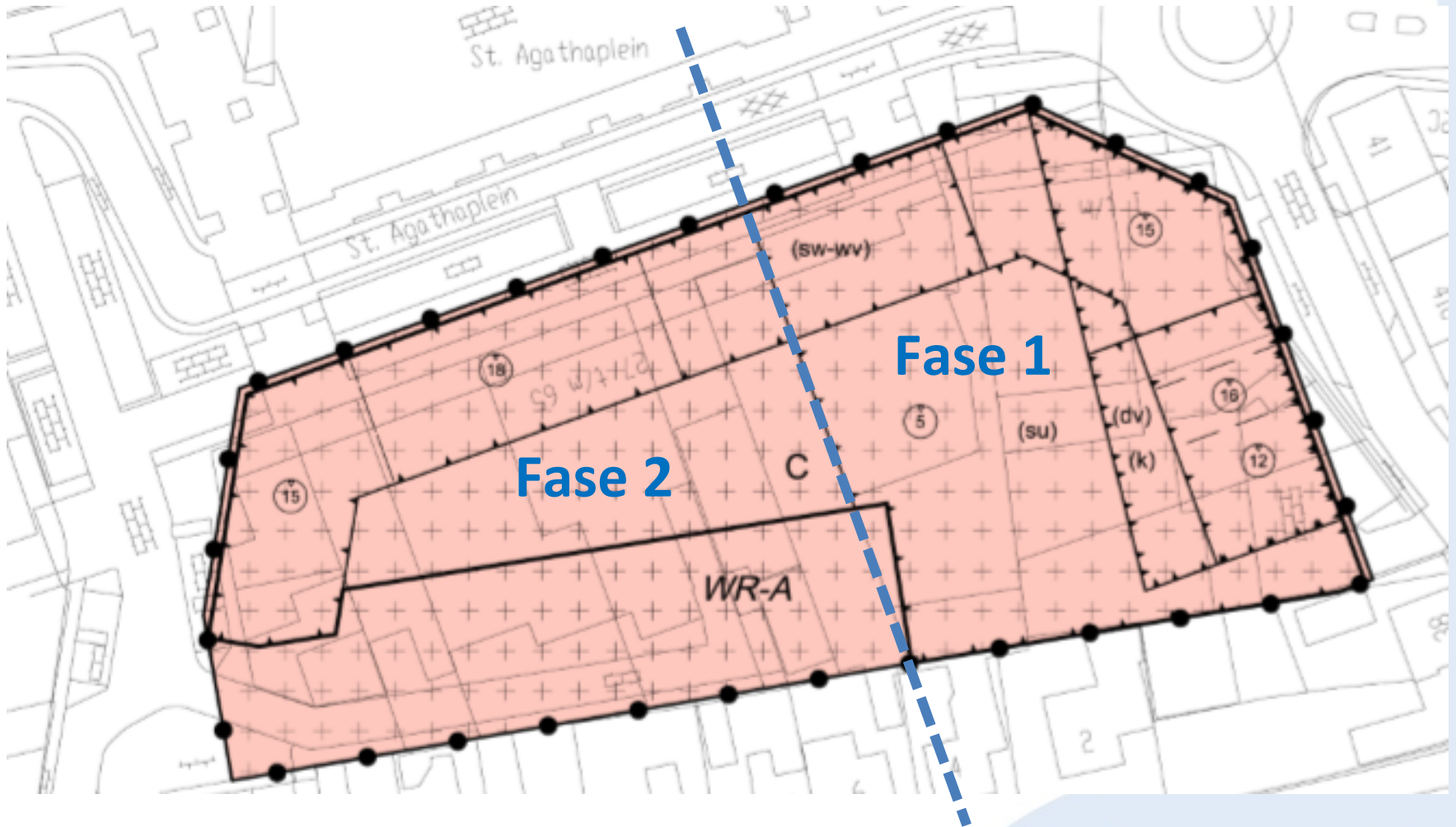
Agenda

- Bestemmingsplan en planning
- Wvg en verwerving
- Status grondexploitatie
- Nieuwbouw Zuidwand (VWPO)
- Parkeren en Gebiedsvisie Centrum
- Reacties





Bestemmingsplan en planning



Bestemmingsplan en planning

- Zeven zienswijzen beantwoord, vragen m.b.t. parkeren, supermarkt-m2, hindercirkel en regionale afstemming
- Vaststelling BP en zienswijzennota Raad van 12/12/2019
- Ter inzage vanaf 9 januari, beroep tot 19 februari 2020
- Fase 1: sloop Q1 2021, bouw Q3 2021, open Q1 2023
- Fase 2: sloop Q2 2023, bouw Q3 2023, open Q4 2024





Wvg en verwervingen

- Fase 1 (nabij rotonde Kerkstraat)
 - 3 beleggers, 2 verworven danwel ambtelijk akkoord, in gesprek/in onderhandeling. Gesprekken/onderhandelingen gestart met huurders.
 - 2 eigenaars/gebruikers, in gesprek/onderhandeling
- Fase 2 (nabij Buskensstraat)
 - 9 beleggers, 5 verworven, in gesprek/onderhandeling. Gesprekken/onderhandelingen gestart met huurders.
 - 1 eigenaar/gebruiker, in gesprek/onderhandeling





Status grondexploitatie

- Winstwaarschuwing in Q4 2019: sindsdien verkenning scenario's en doorrekenen:
 - Verwervingskosten vallen hoger uit (marktontwikkeling, snellere verwerving dan planning, onvoorzien in taxatie)
 - Hogere plankosten (extra inhuur door onvoldoende eigen expertise en capaciteit, langere doorlooptijd en extra onderzoek in kader van bestemmingsplan).
 - Bodemsanering hogere kosten onderzoek en uitvoering
 - Hogere inkomsten uit exploitatie van verworven panden
 - Extra bijdrage Van Wanrooij PO (samenloop De Burgt)
- Per saldo hogere kosten vnl. gerelateerd aan fase 2.



Onderzochte scenario's

Scenario	Financieel (t.o.v. grex, NCW 1/1/20)	Risico's	Waardering
1 Voortzetten van de huidige actieve aanpak	– €498k	Conform geactualiseerd risicoprofiel	Volledig realiseren Centrumvisie
2 Pand St. Agathaplein 35/37 niet verwerven en inpassen tussen fasen	– €360k	Excl. kosten en risico's aansluiting fase 1 en 2, kosten ws. idem scenario 1	Niet volledig realiseren Centrumvisie
3 Alleen fase 1 ontwikkelen, fase 2 later door de markt	+ €1.380k	Fase 2 onrendabel, Neemt de markt het initiatief?	Zeer beperkt realiseren Centrumvisie
4 Staken verwerving, 5 jaar exploiteren en verkopen panden	+ €3.270	Verkoopwaarde zeer onzeker, kan veel afwijken.	Geheel niet realiseren Centrumvisie



Conclusies en voorstel B&W

- Voortzetten huidige aanpak meest opportuun, geen realistische alternatieven voor ambitie
- Herziening grondexploitatie is noodzakelijk
- Verwachting toename gemeentelijke bijdrage van €4,1mln. naar €4,6mln NCW, pp 1/1/2020
- Dekking in jaarrekening 2019
- Actualisatie risicodossier: bandbreedte in verwervingskosten belangrijkste onzekerheid



Nieuwbouw Zuidwand





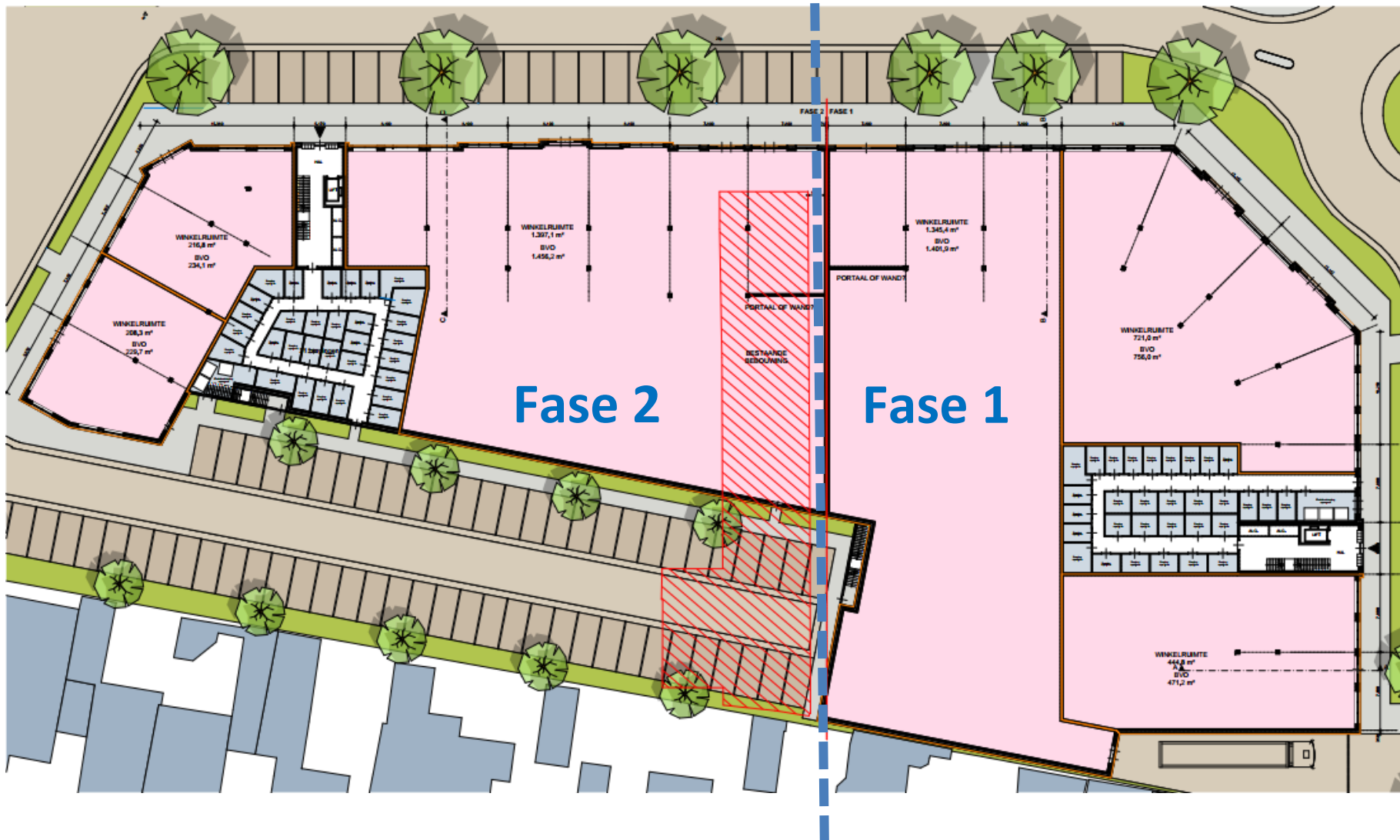
Voortgang

- Voorontwerp (VO) gereed
- Gesprekken met eerste huurders zijn opgestart
- Gesprekken met achterburen inrichting achterzijde
- Met deze input naar definitief ontwerp (DO)



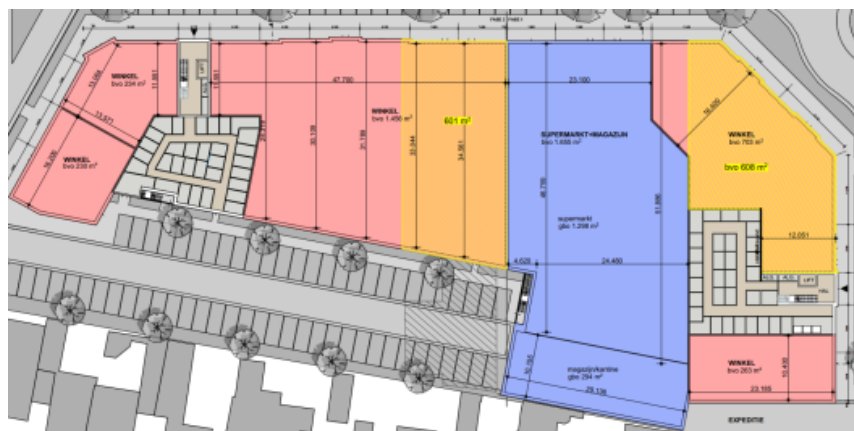
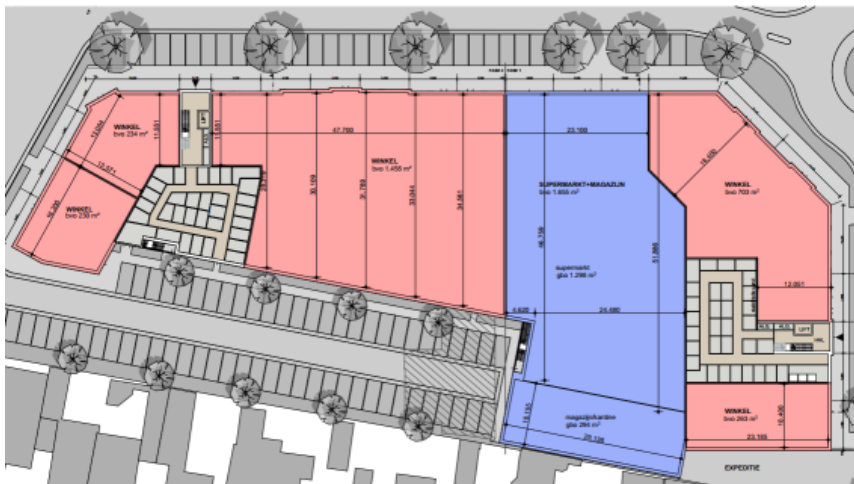


Begane grond





Begane grond

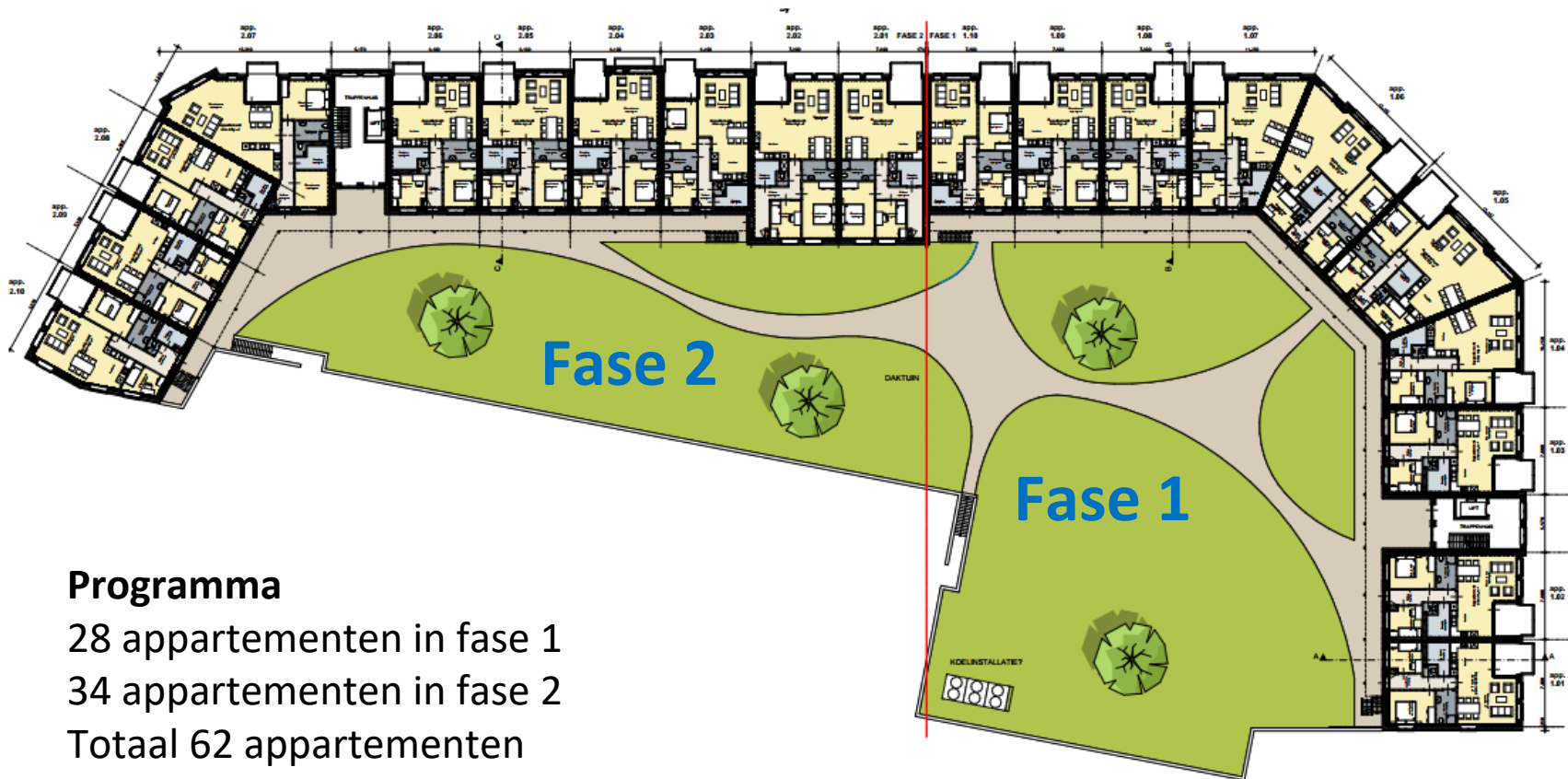


Voorlopig programma

- Supermarkt 1400 tot 1500 m2 BVO
- Grotere ketens 1400 m2 BVO
- Lokale partijen 1000 m2 BVO
- Vershoek 500 m2 BVO



1^e verdieping



Programma

28 appartementen in fase 1

34 appartementen in fase 2

Totaal 62 appartementen



Overige verdiepingen



1e Verdieping 1001n - f 1001



2e Verdieping 1002n - f 1002



3e Verdieping 1003n - f 1003

Appartementen:

Variërend van 80 tot 110 m GBO

Indicatieve koopsom vanaf € 235.000 tot
€ 350.000

Huurprijzen vanaf € 850 tot € 1100



De appartementen



app.
1.06

app.
1.05

13.142

13.142



VO Beelden





Impressie // Kerijkstraat



Impressie // Sint-Agathaplein



Impressie // Sint-Agathaplein



Impressie // Hoek Buskenstraat-Sint Agathaplein



Impressie // Buskenstraat



Impressie // Daktuin



Impressie // Daktuin



Vogelvlucht // Rotonde



Vogelvucht // Buskensstraat • Sint Agathaplein

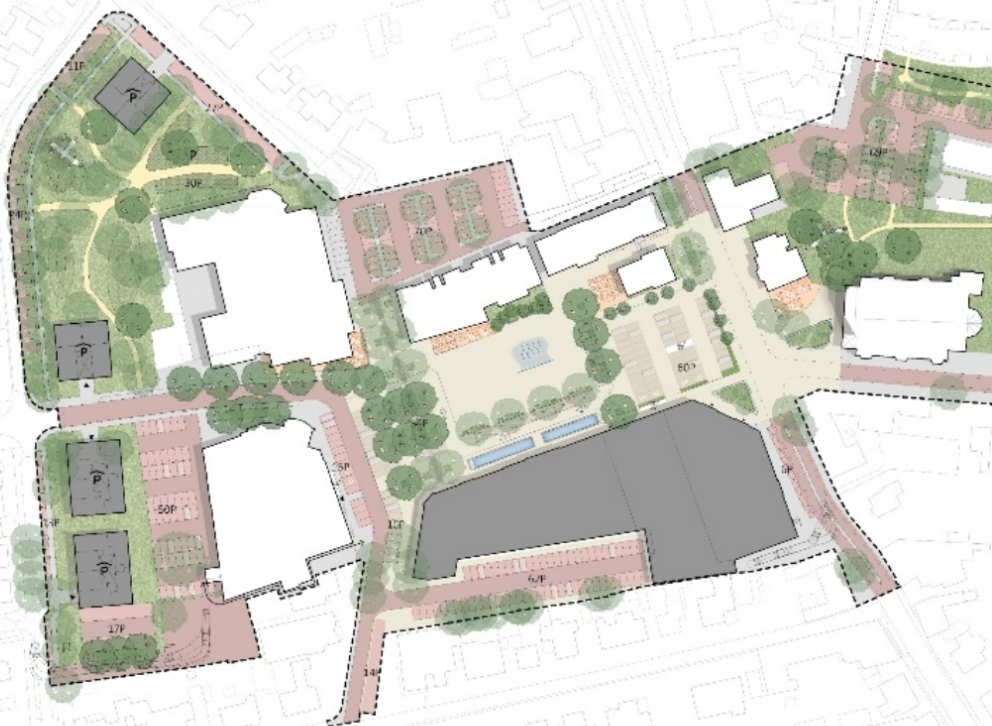


Vogelvlucht // Binnengebiet



Parkeren (Gebiedsvisie)

- Conclusie: parkeren oplosbaar met mooi plein
- Inrichting is indicatief, het gaat om de principes
- Geef inzicht in schaal en maat van de ambitie
- Geeft richting aan toekomstige ontwerpopgaven
- Vaststelling Gebiedsvisie Centrum in Q2 2020



Principes voor ontwerpopgave:

- Afwaarderen oost-westverbinding
- Grote laad- en losactiviteiten in zijstraten, busjes en pakketdiensten op plein
- Twee kort-parkeerkofters op plein, lang parkeren daar omheen



Reacties?



Raadsinformatiebijeenkomst Zuidwand

17 februari 2020