



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2019/08

MEMO

Aan : de Raad- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Herontwikkeling zuidwand, voortgangsmemo aan de raad
Datum : 12 februari 2019

Geachte raad- en burgerleden,

Het project Ontwikkeling Zuidwand Boekel vordert gestaag. Met deze memo brengen wij u op de hoogte van de voortgang en worden vervolgstappen getoond.

Verwerving

De verwerving van winkelpanden en woningen in de Zuidwand verloopt voorspoedig. Deels omdat eigenaren al lang met ons in gesprek waren en we in afwachting waren op een definitief raadsbesluit. Zowel in fase 1 (waar bij 22% van de woningen en bij 67% van de winkelruimten overeenstemming is bereikt met de eigenaar) als in fase 2 zijn panden aangekocht. Gesprekken en onderhandelingen met overige eigenaren en huurders lopen waarbij de nadruk ligt op fase 1. Daarbij hebben we aandacht voor eventueel noodzakelijke vervangende (tijdelijke) huisvesting. Het beroep een van de eigenaren in fase 2 tegen Wvg is inmiddels ingetrokken. Vooralnog gaan we uit van volledige minnelijke verwerving.

Door de aankoop komt ook het beheer van de aangekochte panden bij de gemeente. De gemeente heeft het integrale vastgoedbeheer van de aangekochte en aan te kopen woningen en winkels uitbesteed aan Van Helvoort Makelaardij B.V. Zijn opdracht is ervoor te zorgen om door middel van kortlopende contracten leegstand zoveel mogelijk te beperken.

Bestemming

NieuwBlauw Stedenbouw en Landschap is geselecteerd als adviesbureau voor begeleiding bij het wijzigen van het bestemmingsplan voor de Zuidwand. Inmiddels zijn aanvullende onderzoeken uitgevoerd en is een voorontwerp-bestemmingsplan (eerste concept) opgesteld. De bedoeling is gebruik te maken van een Bestemmingsplan Procedurele versnellingen Crisis- en Herstelwet (Chw).

Parkeren en St. Agathaplein

Door het College is besloten tot een brede aanpak om te komen tot gewenste oplossingen voor het 'smalle' vraagstuk van parkeren in het Centrum. Deze brede aanpak betreft het opstellen een Gebiedsvisie Centrum. Daarbij kijken we naar het gehele centrumgebied en nemen we bekende ontwikkelingen waaronder de zuidwand mee als hard gegeven. Het ontwikkelen van een parkeeroplossingen voor het Centrum in combinatie met de gebruiks- en verblijfskwaliteit maakt daar nadrukkelijk onderdeel vanuit. Bij het totstandkomen van de Gebiedsvisie Centrum

wordt mede beoordeeld of de Centrumvisie 2010 op onderdelen actualisatie behoeft. Het doel van de gebiedsvisie is een duidelijk beeld te vormen van gewenste functies in het Centrum, rekening houdend met alle projecten en initiatieven die aan de orde zijn. In dit proces worden bestuur, belanghebbenden en alle inwoners van Boekel uitgenodigd deel te nemen om hun mening en inbreng te leveren. Ons centrum is immers van ons allemaal.

Koopovereenkomst

De gesprekken en onderhandelingen met Van Wanrooij Projectontwikkeling over een concept-Koopovereenkomst bevinden zich in een finaal stadium. De resterende discussiepunten worden momenteel afgehandeld, waarna een concept-Koopovereenkomst aan het College kan worden voorgelegd passend binnen de uitgangspunten van het raadsbesluit van oktober 2018.

Projectmanagement

De projectplanning (Rb 4/10/2018) wordt momenteel geactualiseerd. Er zijn vooralsnog geen afwijkingen te melden op het kritische pad en de belangrijkste mijlpalen.

Ook de grondexploitatie (Rb 4/10/2018) wordt momenteel herijkt, als onderdeel van de jaarlijkse cyclus. Bij het aanbieden van de grondbedrijfsrapportage zal ook de exploitatie centrum zijn opgenomen.

Op 15 januari 2019 heeft een interactieve omwonendenbijeenkomst plaatsgevonden, bedoeld voor direct aanwonenden (Irenestraat, Buskensstraat en Kerkstraat). Hierin is gesproken over het plan, het proces tot nu toe, het vervolg en de planning. In het constructieve, open gesprek zijn zorgen die leven, aandachtspunten en mogelijke oplossingen besproken. De focus lag met name op de aansluiting van ons plan op de belendende percelen. Wanneer de volgende mijlpaal in het proces bereikt is zal een vervolgbijeenkomst plaatsvinden. In het kader van de opgestarte bestemmingsplanwijziging zijn meerdere informatiemomenten gepland.

Het risicoprofiel heeft vooralsnog geen verandering ondervonden. Een aandachtspunt is de eerder gemelde verontreiniging onder particuliere opstallen. In het kader van de koopovereenkomst met de huidige eigenaar is nader onderzoek uitgezet.

Vervolgstappen (planning)

Naar verwachting volgen de volgende vervolgstappen, uitgaande van het meest gunstige scenario waarbij er geen beroep wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan:

- Medio maart 2019 | definitief overeenstemming met van Wanrooij en collegebesluit.
- Eind februari 2019 | voorontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan overlegpartners
- Eind februari 2019 | communicatie- en participatieplan voorleggen aan College
- Medio maart 2019 | proces Gebiedsvisie Centrum starten
- Najaar 2019 | bestemmingsplan Zuidwand vaststellen
- Najaar 2019 | start verkoopproces door ontwikkelaar
- Voorjaar 2020 | indienen aanvraag omgevingsvergunning door ontwikkelaar
- Zomer 2020 | start sloop en bouwrijpmaken fase 1
- Najaar 2020 | start bouw fase 1
- Voorjaar 2022 | ingebruikname fase 1, start fase 2
- Eind 2023 | ingebruikname fase 2
- 2024 | herinrichting centrum

--/--