



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

<b>Datum</b>	:	3 september 2018
<b>Voorstel van</b>	:	college van burgemeester en wethouders
<b>Onderwerp</b>	:	Definitief ontwikkelvoorstel Zuidwand Sint Agathaplein
<b>Portefeuillehouder</b>	:	Marius Tielemans

### Samenvatting

In opdracht van de raad is nader onderzoek gedaan naar de haalbaarheid en eventuele alternatieven voor de herontwikkeling van de zuidwand aan het Sint Agathaplein. Dit naar aanleiding van het geamendeerde raadsbesluit uit februari 2018. In de afgelopen periode is met externen nader onderzoek uitgevoerd.

Ook is de exploitatie van februari compleet herzien naar de stand van nu. Daaruit blijkt dat het saldo van de grondexploitatie nog steeds conform februari is. Wel hebben er binnen de exploitatie verschuivingen plaatsgehad. De kosten (verwerving, bouw en indexering) zijn toegenomen. Daar staat echter tegenover dat de verkoopwaarde ook hoger is geworden. Per saldo vangen de voordelen de nadelen op en blijven we binnen het beoogde exploitatieresultaat, een bijdrage vanuit de gemeente van € 4,1 miljoen.

Wij komen tot de conclusie dat de herontwikkeling van de zuidwand een haalbaar project is en adviseren de raad om dit plan definitief actief ten uitvoering te brengen.

### Voorgesteld besluit :

1. Kennis te nemen van de resultaten van nadere onderzoeken.
2. Kennisnemen van de uitkomsten naar onderzoek van deelontwikkeling en concluderen dat een aanpak van de gehele zuidwand de beste weg is om de doelen uit de centrumvisie te realiseren.
3. In te stemmen met het vervolg van de ontwerp- en voorbereidingsfase van het project Herontwikkeling Zuidwand overeenkomstig het PMP, met als onderdeel daarvan het starten van de publiekrechtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan Zuidwand en het starten met de aankoop van het benodigde vastgoed.
4. Het college opdracht te geven om met Van Wanrooij Projectontwikkeling in exclusiviteit te komen tot een koopovereenkomst inzake de Herontwikkeling Zuidwand, op basis van de genoemde uitgangspunten voor de koopovereenkomst.
5. De reeds vastgestelde grondexploitatie Herontwikkeling Zuidwand door het college ten uitvoer te laten brengen en jaarlijks mee te gaan nemen in de grondbedrijf rapportage.

**Inleiding/probleemstelling:**

In de Centrumvisie 2010 is een actieprogramma opgenomen met 9 projecten. Een aantal daarvan zijn de afgelopen jaren – geheel of gedeeltelijk – ten uitvoering gebracht, een aantal zijn door voortschrijdend inzicht aangepast of komen te vervallen.

Een actie met grote toegevoegde waarde voor Boekel – en voorwaardelijk voor de doorontwikkeling van de andere projecten en het slagen van de Centrumvisie 2010 – is de herontwikkeling van de Zuidwand van het St. Agathaplein (project 3: versterking zuidelijke winkelwand). Dit onderdeel is cruciaal in ons streven naar een toekomstgericht boodschappendorp dat comfortabel, compact en compleet is (CCC). Een must om het winkelbestand in Boekel op niveau te houden.

In de decemberraad van 2017 is u een tussenstand van de herontwikkeling zuidwand voorgelegd, vervolgens is in de raadsvergadering van 19 februari 2018 u verzocht om in te stemmen met:

1. De aanvang van de ontwerp- en voorbereidingsfase van het project Herontwikkeling Zuidwand overeenkomstig het PMP;
2. De vast te stellen grondexploitatie;
3. De concept-intentievereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling, om te komen tot een conceptkoopovereenkomst en het daaronder liggende grondbod.

Naar uw mening was het voorstel nog onvoldoende uitontwikkeld. U heeft een tussenstap ingelast. Het concept raadsbesluit van 19 februari 2018 is door u als volgt geamendeerd:

1. Inzetten danwel voortzetten van overleg en onderhandeling met eigenaren en huurders van de Zuidwand met het oog op verwerving daarvan nadat de raad daartoe zal hebben besloten in een vergadering na het zomerreces 2018;
2. Starten van de ontwerp- en voorbereidingsfase overeenkomstig het PMP door middel van het distributieplanologisch onderzoek annex onderzoek Ladder Duurzame Verstedelijking en alle andere voor de voortgang noodzakelijke onderzoeken;
3. Het saldo van de grondexploitatie te beschouwen als taakstellend budget;
4. Te komen tot een concept-koopovereenkomst voor de Zuidwand met daarin de door de gemeente te stellen voorwaarden waarmee de raad dient in te stemmen in een vergadering na het zomerreces 2018;

In de debatten aangaande de ontwikkeling is aandacht gevraagd voor nadere uitwerking van een aantal van belang zijnde onderwerpen alvorens definitieve besluitvorming kon plaatsvinden.

Daarbij werd met name gevraagd om:

- Verkenning van de mogelijkheden voor een deelontwikkeling. Dit om de omvang en daarmee de risico's te beperken en om te kijken of het mogelijk is bepaalde bouwdelen te handhaven zodat een deel van de zittende bewoners kan blijven wonen.
- Aandacht en oplossingsrichtingen voor de parkeersituatie. Gevraagd werd om een duidelijk antwoord op vragen waarom er niet is gekozen voor overdekt parkeren.
- Aandacht werd gevraagd voor een goede communicatie. De raad was gevoelig voor geluiden van de bewoners dat het op onderdelen aan heldere communicatie had ontbroken.

**Relatie met eerdere besluitvorming:**

Al sinds 2010 wordt met de raad gesproken over de centrumvisie. Een actieve aanpak van de herontwikkeling zuidwand is sinds 2016 meerdere malen besproken. Laatste stap was de bij de inleiding genoemde raadsvergadering van februari 2018.

**Beoogd resultaat:**

Het beoogde eindresultaat is beschreven in de centrumvisie 2010. Meer specifiek eindresultaat voor het onderdeel zuidwand is een herontwikkeling waarbij zowel de kwaliteit en kwantiteit van het winkelaanbod en de woonfunctie aansluit bij de centrumvisie.

Voor het winkelaanbod is het doel een Compact, Compleet en Comfortabel. Door een clustering van dagwinkels tussen twee trekkers (de supermarkten) ontstaat een branchering waarbij de partijen elkaar gaan versterken. Alleen op die manier kan Boekel de basis leggen voor een toekomstbestendig boodschappendorp.

Voor de woonfunctie willen we in het kader van de leefbaarheid van het centrum een toevoeging van het aanbod. Daarnaast speelt de trek naar het centrum. We zien een beweging dat er steeds meer vraag komt naar kwalitatief wonen dicht bij het centrum. Door de toevoeging van appartementen geven we daar invulling aan.

De raad heeft bij de behandeling in februari 2018 uitgebreid gesproken over het project. Daarbij zijn meerdere aspecten besproken die om nader onderzoek en/of een nadere onderbouwing vroegen. Onderstaand wordt per aspect de uitkomst van de nadere analyse gegeven.

- Verwervingsgesprekken: Deze lopen volgens planning. Inmiddels is met alle eigenaren gesproken. Bij meerdere eigenaren zijn we tot een concept koopovereenkomst gekomen. Daarbij heeft vooral de nadruk gelegen op fase 1. Op verzoek van de raad is nog niet overgegaan tot definitieve aankoop. Na een definitief besluit zullen de overeenkomsten worden vertaald naar definitieve aankoop. Vanuit de huidige eigenaren wordt voornamelijk aangedrongen op een spoedige afhandeling.
- Onderzoek ladder duurzame verstedelijking: Ook wel het distributieplanologisch onderzoek genoemd (DPO). Dit onderzoek gaat mede de basis vormen voor het op te stellen bestemmingsplan. Aangevoerd moet worden dat er ook daadwerkelijk behoefte is voor de ontwikkeling. Als bijlage 1 ligt het onderzoek ter inzage. Conclusie is dat de behoefte voor deze ontwikkeling er is en dat de plannen daarmee voldoen aan de uitgangspunt van duurzame verstedelijking. Ook concludeert het onderzoek dat er behoefte is aan uitbreiding van de m2 supermarkt.
- De koopovereenkomst: Met Van Wanrooij is verder gesproken over zijn aanbieding en de manier waarop we dit in een overeenkomst gaan vatten. In bijlage 2 zijn de randvoorwaarden genoemd onder welke we met van Wanrooij tot een koopovereenkomst willen komen. Na akkoord zal dit verder worden gebracht tot een koopovereenkomst. Belangrijk gegeven daarin is dat we gaan voor een gefaseerde ontwikkeling. Voor fase 1 wordt een bindende aanbieding gedaan. Voor fase 2 krijgen we nu een aanbieding maar heeft van Wanrooij de mogelijkheid om uiteindelijk niet af te nemen. Dan staat het de gemeente vrij de bouwrijpe kavel van fase 2 aan een andere ontwikkelaar aan te bieden uitgaande van realisatie van het nu voorliggende ontwerp.
- Onderzoek naar alternatieven (deelontwikkeling): Er zijn naast de totale ontwikkeling (plan A) met van Wanrooij 3 alternatieven bekeken. De variatie zit in de planomvang en daarmee in de hoeveelheid te verwerven panden. Van Wanrooij staat positief ten opzichte van een beperktere omvang. Dat is logisch, zijn afzetrisico wordt minder. Op bijlage 3 zijn de onderzochte alternatieven weergegeven. We zien de volgende scenario's.
  - A. Het totale plan zoals in februari 2018 voorgelegd.
  - B. Het totale plan, maar pand St Agathaplein 41-43 (voormalige bibliotheek met bovenwoningen) wordt niet meegenomen. Stedenbouwkundig kan dit omdat hier al een passende gevel is gerealiseerd.
  - B1. Alleen het oostelijk deel (nabij de rotonde) wordt gerealiseerd. Dit is gelijk aan fase 1 uit plan A.
  - C. Fase 1 uit plan A en het tussenliggende deel tussen de voormalige bibliotheek en de Zeeman worden ontwikkeld. Naast Sint Agathaplein 41-43 blijven dus ook Sint Agathaplein 59,61, 63 en 65 gehandhaafd. Dit zijn ook de adressen waar de meeste weerstand wordt gevoeld bij de verwervingsgesprekken.

Het onderzoek naar de deelontwikkelingen wijst uit dat er mogelijkheden zijn. Onderstaand op hoofdlijnen de voors en tegens van de varianten:

**Variant A (totaal):** Grootste nadeel is dat een totale ontwikkeling het duurst en het meest risicovol is. Verder kan hiermee geen invulling worden gegeven aan de wens van enkele eigenaren om hun pand te handhaven. Groot voordeel is dat vanaf 0 kan worden opgestart en dat door de verwerving van het geheel de gemeente actief kan sturen op de invulling van de plint (welke winkels komen er te zitten) en de uitstraling van het geheel. Hiermee kan maximaal uitvoering worden gegeven aan de uitgangspunten van de centrumvisie.

**Variant B (excl voormalige bibliotheek):** Voordeel is dat de totale investering en risico wordt beperkt en gehoor kan worden gegeven aan de wens van 1 eigenaar om zijn pand te handhaven. Nadeel is dat een bestaand pand moet worden ingepast. Daardoor wordt het lastig of onmogelijk de woningen op de bovenverdiepingen van doorgaande galerijen te voorzien. Ook geeft dit problemen met de geplande daktuin. Verder is er minder flexibiliteit in het invullen van, en sturen op de winkels in de plint, doordat de bestaande benedenruimte relatief laag is en veel dragende onderdelen kent is de flexibiliteit weg. Ook moet de gehele voorgevel ten westen van de bibliotheek enkele meters naar achteren worden opgezet waardoor minder invulling wordt gegeven aan een compact plein. De beschikbare m<sup>2</sup> voor dagwinkels en versmarkt worden minder zodat dit minder tot zijn recht zal komen.

**Variant B1 (alleen fase 1 van A):** Groot voordeel is een forse inperking van de verwervingen (investering) en de risico's. Ook kan de wens van meerdere eigenaren om hun pand te handhaven worden ingewilligd. In deze variant kan de gemeente 1 belangrijk doel realiseren: de vestiging van een extra supermarkt aan het plein. Nadeel is de zeer beperkte sturing op het westelijk deel van het plan. Particuliere eigenaren worden uitgenodigd kwalitatief te ontwikkelen en de gewenste winkels naar het centrum te halen. Of dat ook gebeurt is de vraag, in de periode 2010-2017 hebben we gezien dat de markt de gewenste ontwikkeling onvoldoende oppakt. Belangrijk uitgangspunt bij de centrumvisie (en aanleiding voor deze investering) is de realisatie van een CCC centrum. In deze variant is daar nauwelijks sturing op. Het kost minder maar we krijgen ook veel minder. Feitelijk is de opbrengst per geïnvesteerde Euro veel lager dan in variant A. Ook zal sprake zijn van een veel langere doorlooptijd wat betekent dat we jaren met een half afgewerkt centrum zitten. Daarnaast zal het parkeren van de bewoners van fase 1 in het openbare gebied moeten worden opgevangen.

**Variant C:** Is voor ons en Van Wanrooij feitelijk niet acceptabel. Er ontstaat dan een dusdanig gefragmenteerde ontwikkeling dat er in de bouw teveel rekening moet worden gehouden met beperkingen. Ook ontstaat een verdeelde plint waardoor het lastig wordt om het gewenste winkelprogramma in te plaatsen. Verder komen alle minpunten van optie B ook hier terug. Voordeel is dat gehoor wordt gegeven aan de vraag van meerdere eigenaren om te mogen blijven wonen in hun huidige woning.

In tabelvorm zien de plussen en de minnen van de varianten er als volgt uit:

	Raadsbesluit 19/2/18	Actualisatie '18 Plan A VWPO 23/7/18	Optie: Plan B (fase 1 en 2)	Optie: Plan B1 (alleen fase 1)	Optie: Plan C (fase 1 en 2 ged.)
Programma		Aldi; 1633 Winkels; 788 Dagwinkels; 1782 Vers; 377 Totaal 4580  Appartementen 61	Aldi; 1569 Winkels; 753 Dagwinkels; 1335 Vers; 246 Totaal 3903  Appart. 58	Aldi; 1569 Winkels; 753 Dagwinkels; 0 Vers; 0 Totaal 2322  Appart. 28	Aldi; 1660 Winkels; 753 Dagwinkels; 1314 Vers; 0 Totaal 3727  Appart. 46
Voor delen en Nadelen	Referentie	Doet maximaal recht aan centrumvisie. Sturing op ontwikkeling en winkelbestand.  Grootste investering Hoogste risico. Ook minder bereidwillige eigenaren.	Iets minder duur en iets minder risico.  Minder flexibel plan. Geen grote daktuin. Onderbreking in galerij. Bouwkundige problemen. Eindbeeld minder fraai.	Goedkoopst. Laagst in risico's. Zonder minder bereidwillige eigenaren .  Geen recht aan centrumvisie. Geen sturing op winkels. Veel langere doorlooptijd. Parkeren wordt een probleem. Relatief lage opbrengst op geïnvesteerde €.	Zonder minder bereidwillige eigenaren.  Geen recht aan centrumvisie. Niet flexibel. Geen daktuin. Parkeren lastig. Lastig bouwen. Lage opbrengst per geïnvesteerde €.
Risicoprofiel	Referentie	Referentie	Iets lager (95%)	Laagst (50%)	Laag (75%)
NCW 1/1/2018 (wat kost het de gemeente)	- € 4.082.900	- € 4.088.400			
	Referentie tov Plan A nu (goedkoper)		- € 270.000	- € 2.100.000	- € 1.190.000

Alles afwegend blijven gemeente en Van Wanrooij het meest positief over een totale ontwikkeling. Die variant geeft wel het meeste risico. Maar plan A geeft ook garantie om te realiseren wat we willen. Een kwaliteitsimpuls voor 40 jaar en een bundeling van winkelvoorzieningen waarmee ons centrum toekomstproof is. In onze ogen verdient ons groeiende en toekomstgerichte Boekel een centrum conform variant A en is de leefbaarheid daar op lange termijn het meest mee gediend. Het college adviseert dan ook te kiezen voor plan A.

- **Risicoprofiel en draagkracht:** Zoals hierboven genoemd zijn de risico's bij variant A het hoogst. Om daar op te kunnen sturen houden we een risicodossier bij. In de februari behandeling was dat al aangelegd. Nu is het naar huidige inzichten van een update voorzien. Als **bijlage 4** is het risico en kansen overzicht opgenomen. De totale risico's opgesteld zijn ook van een bedrag voorzien. Dat is € 228.000. Maar dat is een theoretisch gegeven. Uitgaande van kans maal impact. Een individueel risico kan veel hoger zijn. Voor wat betreft de draagkracht (kan de gemeente dit betalen) is door de raad gevraagd om een verklaring hieromtrent van de accountant. Eerder is al aangegeven dat de accountant dat niet doet. Wel is de investering van € 4,1 miljoen opgenomen in de meerjarenbegroting en daaruit blijkt dat de gemeente Boekel in staat is deze last te dragen.
- **Parkeren en herinrichting centrum:** Meerdere mogelijkheden zijn onderzocht. Onder het gebouw parkeren is duur en levert weinig kwalitatieve ruimte op. Voor een deel zijn de kosten terug te verhalen op de verkoop van de appartementen. Voor een groot deel ook niet. Dat onrendabel deel legt Van Wanrooij bij de gemeente. De meerkosten ad € 2,7 miljoen wegen in onze ogen niet op tegen de voordelen. Daarbij tevens de nuancering dat ondergronds parkeren alleen maar ruimte schept achter het gebouw waar nu het bewonersparkeren is gedacht. Die ruimte is weinig geschikt voor openbaar parkeren. Parkeren onder een

halfverdiept plein is ook een mogelijkheid. Het plein blijft dan autovrij. Ook hier wegen de meerkosten van € 2,3 miljoen wat ons betreft niet op tegen de kwaliteitswinst.

Conclusie is dat we als uitgangspunt nemen dat het (huidige verlaagde deel van het) plein grotendeels gebruikt gaat worden voor parkeren. Daarbij gaan we uit van de vernieuwde parkeerbalans opgesteld op basis van het aangepaste plan A. Die wijst uit dat door deze ontwikkeling er een tekort is van 65 parkeerplaatsen tussen de wanden van het plein.

Bij de herinrichting van het centrum zal nog worden gekeken naar handhaving van kwaliteitsverblijven op het plein. Op [bijlage 5](#) is weergegeven hoe 65 extra parkeerplekken er (tijdelijk) uit kan zien. Daarmee tonen we aan dat het parkeren binnen de wanden van het centrum oplosbaar is. Dit is echter (wat ons betreft) niet het eindplaatje. In het vervolg van dit proces willen we ook de herinrichting van het centrum oppakken. Dan wordt gekeken hoe we door slim multifunctioneel gebruik een plein kunnen realiseren met verplijfskwaliteit en voldoende parkeercapaciteit. In de gemeentebegroting zijn de benodigde middelen daarvoor opgenomen.

- **Projectsturing:** De herinrichting van de zuidwand is een project van grote omvang. Wij worden daarbij geadviseerd door meerdere externen. Projectsturing is een samenwerking met Arcadis. Het projectplan van februari is bijgesteld naar huidige inzichten. Het plan is als [bijlage 6](#) bijgevoegd. Daarin is ook de aangepaste planning opgenomen. Op hoofdlijnen ziet dat er als volgt uit: (meest gunstige variant, uitgaande van een vlot proces !)
  - 4 oktober 2018: Raadsbesluit doorgang project
  - Oktober 2018: Opstarten bestemmingsplan
  - November 2018: Verkoopovereenkomst Van Wanrooij
  - December 2018: Eerste aankopen passeren bij de notaris
  - Najaar 2019: Raadsbehandeling bestemmingsplan
  - Vroeg 2020: Sloop fase 1
  - Voorjaar 2020: Start bouw fase 1
  - Zomer 2021: Oplevering fase 1, start bouw fase 2.
  - Laat 2022: Oplevering zuidwand
  - Voorjaar 2023: Oplevering herinrichting centrum.
  
- **Het stedenbouwkundig ontwerp:** Met Van Wanrooij is sinds februari 2018 gewerkt aan de verfijning van zijn ontwerp. We wisten al bij de raadsbehandeling in februari dat het plan moest worden aangepast. Met name in de Kerkstraat was een meer geleidelijke overgang naar de bestaande bebouwing een opgave. Aan de kant van de Supercoop werd vanuit stedenbouwkundig oogpunt ruimte gezien voor een extra woonlaag. De aanpassingen hebben geleid tot een aangepaste geveltekening ([bijlage 7](#)). Net zoals in februari is dit beeld niet in beton gegoten. Met elkaar en met de omgeving blijven we in overleg om uiteindelijk een wand te krijgen die past bij onze wens. Uitgangspunt is en blijft, een (kwalitatief) hoogwaardige stedenbouwkundige invulling.
  
- **De gemeentelijke exploitatie:** De gemeentelijke exploitatie is een resultante van de te maken kosten. Het groundbod van de ontwikkelaar en de daarbij horende planning van kosten en opbrengsten.

**De kosten:** In het traject van de nadere verkenning hebben we gezien dat een aantal kostencomponenten zijn toegenomen. De meest in het oog springende daarin zijn de verwerving. Met name de bijkomende kosten zoals schadeloosstelling huurder en eigenaar blijken bij de detailopname hoger uit te vallen. Op dit moment verwachten we ± 2 ton aan hogere verwervingskosten. Ook de sloopkosten zijn wat hoger. Op basis van een concrete offerte en een asbestinventarisatie stijgen de sloopkosten met bijna € 40.000. Verder zien we dat door de langere procedure ook de plankosten stijgen. Ook bij de ontwikkelaar zit een stijging van kosten. Met name het gasloos bouwen en de sterk opgelopen bouwkosten van het laatste halfjaar veroorzaken een kostenstijging. Dit samen legt druk op onze gezamenlijke exploitatie.

**De opbrengsten:** Met de ontwikkelaar zijn we in continue overleg over het te ontwikkelen plan en de daarbij horende kosten en opbrengsten. Voor ons is een belangrijk punt dat de huurprijzen in de plint betaalbaar blijven zodat ook echt de gewenste invulling kan worden verkregen. Het woningbouwprogramma laat zich eenvoudiger aanpassen. De ontwikkelaar geeft ook aan zijn grondbod te willen verhogen om de genoemde tegenvallers op te vangen. Hij wil dat doen onder twee condities:

- Het laten vervallen van de sociale woningbouw in het plan. In het plan van februari waren nog 12 sociale huurwoningen opgenomen. Wij zien graag een gemengd programma. Feit is wel dat die sociale huurwoningen geen opbrengend vermogen genereren voor het grondbod van de ontwikkelaar. Met het vervallen hiervan kan het grondbod verhoogd worden.
- Het opnemen van een clausule dat de ontwikkelaar niet verplicht is om de gronden onder fase 2 af te nemen. We verwachten met elkaar een stijgende lijn in de verkoopwaarde van de appartementen. De ontwikkelaar is echter heel voorzichtig met zijn aanname in die prijsstijging. Indien voor hem echter de keiharde verplichting van afname vervalt is hij bereid uit te gaan van een stijging conform de huidige verwachting die positief is.

Indien de gemeente instemt met bovenstaande condities is de ontwikkelaar bereid zijn grondbod te verhogen met € 309.400,- naar € 5.150.000,- ondanks de hogere kosten die hij moet maken. De aangeleverde onderbouwing van de ontwikkelaar is door Arcadis gecontroleerd, de prijsstijgingen en de raming van hogere opbrengsten zijn door RSP getoetst. Onze adviseurs komen tot de conclusie dat Van Wanrooij een meer dan marktconform bod op tafel heeft gelegd.

Rekening houdend met bovenstaande aanpassingen sluit de gemeentelijke exploitatie op een tekort van € 4.088 miljoen. De herzien exploitatie is opgenomen als bijlage 8. Dat is nog steeds in lijn met de in februari vastgestelde exploitatie.

- **Communicatie:** In dit soort processen een heikel punt. Veel van de communicatie loopt via de verwervingsgesprekken daarnaast hebben we op gezette tijden alle belanghebbenden aan tafel. Op dit moment hebben we de volgende acties uitgezet:
  - 4 september, informatie avonden voor eigenaren en gebruikers.
  - 11 of 20 september, thema avond voor raadsleden en publiek
  - 13 september, openbare inloopavond voor heel Boekel
  - 25 september, behandeling in de commissie grondgebied aken
  - 4 oktober, behandeling in de raad.

Daarnaast willen we via een persbericht en aandacht in de lokale media zoveel als mogelijk mensen meenemen in onze afwegingen. Na akkoord zal een nieuwbrief groep worden samengesteld waarmee we de bewoners, gebruikers en belanghebbenden intensief gaan meenemen met het proces.

#### **Keuzemogelijkheden:**

Er zijn volop keuzemogelijkheden. Het college is van mening dat –na een periode van nader onderzoek- er geen informatie naar voren is gekomen om af te zien van onze oorspronkelijke plannen. Die doen immers het meeste recht aan de uitgangspunten van de centrumvisie.

#### **Financiële gevolgen en dekking:**

In het onderdeel beoogd resultaat zijn de afwijkingen ten opzichte van het raadsvoorstel van februari aangegeven. Deze ontwikkeling is opgenomen als een grondbedrijf complex binnen onze grondexploitatie. Zoals bij alle exploitaties is ook deze exploitatie dynamisch. Middels een frequente terugkoppeling wordt de grondbedrijfrapportage aan u voorgelegd en geven we inzicht in de stand van zaken.

De investering van € 4,1 miljoen is opgenomen in de meerjarenbegroting.

#### **Risico's:**

Zie onderdeel risicoprofiel en draagkracht uit beoogd resultaat.

**Uitvoering en evaluatie:**

Indien we groen licht krijgen gaan we een intensief traject aan. Veelvuldig zal de stand van zaken worden teruggemeld en waar nodig zal tussentijds worden bijgestuurd.

**Voorstel:**

1. Kennis te nemen van de resultaten van nadere onderzoeken.
2. Kennisnemen van de uitkomsten naar onderzoek van deelontwikkeling en concluderen dat een aanpak van de gehele zuidwand de beste weg is om de doelen uit de centrumvisie te realiseren.
3. In te stemmen met het vervolg van de ontwerp- en voorbereidingsfase van het project Herontwikkeling Zuidwand overeenkomstig het PMP, met als onderdeel daarvan het starten van de publiekrechtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan Zuidwand en het starten met de aankoop van het benodigde vastgoed.
4. Het college opdracht te geven om met Van Wanrooij Projectontwikkeling in exclusiviteit te komen tot een koopovereenkomst inzake de Herontwikkeling Zuidwand, op basis van de genoemde uitgangspunten voor de koopovereenkomst.
5. De reeds vastgestelde grondexploitatie Herontwikkeling Zuidwand door het college ten uitvoer te laten brengen en jaarlijks mee te gaan nemen in de grondbedrijfsrapportage.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel  
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

**Bijlagen ter inzage:**

- 1 DPO
- 6 Projectplan met detailplanning

**Bijlagen die zijn bijgevoegd:**

- 2 Kaders voor de koopovereenkomst ontwikkelaar.
- 3 Verkenning alternatieven
- 4 Risicodossier
- 5 Inzicht ruimtebehoefte parkeren
- 7 Schets geveltekening
- 8 Exploitatieberekening bij scenario A