

Kaders herontwikkeling zuidwand St Agathaplein

Versie 1.2 4 september 2017

In 2010 heeft de raad een samenhangende visie op de toekomst van ons centrum vastgesteld, de centrumvisie 2010. Destijds is de uitwerking daarvan vastgelegd in 9 deelprojecten. Uitgangspunt was destijds om voor een groot deel de invulling over te laten aan de markt. Gaandeweg blijkt dat een deel van die projecten niet door de markt worden opgepakt. Daarom is in 2015 gestart met een programmatische aanpak van de (achterblijvende) deelprojecten:

3. Versterken zuidelijke winkelwand
4. Ontwikkeling hoek Buskensstraat
5. Dagwinkels bij Supercoop
8. Verplaatsingsplan ondernemers (gesprekken)
9. Uitstraling panden

Indirect, maar wel randvoorwaarde voor een goede invulling van het versterken van de zuidwand en het verplaatsingsplan, worden de volgende deelprojecten ook ingevuld.

1. Herinrichten centrum
2. Aanpassen parkeren / verkeer

Inmiddels is sinds 2015 de markt verkend en is overleg gevoerd met ontwikkelaars. Tevens is de haalbaarheid onderzocht. Langzaam wordt helder dat een uitwerking binnen de uitgangspunten van de centrumvisie kansrijk kan zijn. Daartoe zal intensief moeten worden samengewerkt met externe partijen.

Om aan dit proces richting te kunnen geven is het zaak dat we met elkaar de kaders vaststellen. Deze kaders moeten niet als een korset voelen maar wel zorgen voor een eindoplossing die recht doet aan de gemeentelijke visie.

Daartoe dient deze notitie. Met elkaar stellen we de volgende kaders vast:

Functioneel:

- De begane grond van de zuidwand (de plint) wordt zodanig commercieel ingevuld dat invulling wordt gegeven aan de wens om van ons centrum een plek voor de dagelijkse boodschappen te maken.
- De commerciële invulling wordt onderbouwd met een dpo onderzoek en een nader (duurzame) ladderonderzoek
- Gestreefd moet worden naar een toevoegen van een extra trekker aan het plein in de vorm van een supermarkt welke (bij voorkeur) een aanvulling is op de bestaande full service supermarkt aan de westwand.
- De invulling van de ruimten boven de plint is in principe bestemd voor wonen. Daarbij geven we invulling aan de actuele woonbehoefte.
- Deze invulling is dusdanig dat een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid van ons centrum (ook buiten winkeltijden)
- Bij voorkeur wordt de woonbestemming ingevuld in een mix van duur/goedkoop en huur/koop.

Ruimtelijk:

- De bouwmassa moet dusdanig zijn dat deze aansluit bij de aanwezige bebouwing rondom het plein.
- Gezien de bezonning in de winterperiode geven we de voorkeur een iets minder forse bouwmassa dan de appartementen aan de noordwand van het plein.
- De uitstraling moet recht doen aan de identiteit van de gemeente Boekel. Brabants en landelijk maar wel van deze tijd en vooruitstrevend.

- De maat van het plein vraagt om een meer noordelijke gelegen rooilijn van de zuidwand. De mate waarin geeft invulling aan stedenbouwkundige wens en de uitkomsten uit het DPO onderzoek.
- Door een andere functionele invulling zal de druk op het parkeren toenemen. Indien dit aan de orde is zal de gemeente meewerken aan het toevoegen van parkeerplaatsen in het centrumgebied.
- Groen in het centrum levert een wezenlijke bijdrage in de beleving van het plein en de leefbaarheid van ons centrum. Per saldo mag de hoeveelheid groen op het Sint Agathaplein niet afnemen. Waar mogelijk moet dit verder (functioneel) worden versterkt.
- De inrichting van de openbare ruimte (het plein) wordt afgestemd op de nieuwbouw zuidwand. In vroegtijdig stadium moeten de plannen voor de bouw en de invulling van de openbare ruimte worden afgestemd.
- De inrichting van de openbare ruimte is en blijft nadrukkelijk een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Kwaliteit:

- De nieuwe bebouwing aan de zuidkant moet een hoog kwalitatief gehalte hebben. De kwaliteit (materiaal en uitstraling) van de noordwand dient daarbij als minimaal kader.
- De nieuwe bebouwing dient in samenspraak met de openbare ruimte te worden ontwikkeld. Dusdanig dat deze samen de basis vormen voor een beter centrum in de meest brede zin.
- De ontwikkeling aan de zuidwand draagt bij aan meerdere gemeentelijke/regionale beleidsdoelen (woningbouw, aantrekkelijkheid Boekel voor bijv. nieuwe jonge gezinnen, economische spin of, etc.)

Procedureel:

- Bij de uitwerking van de plannen worden de betrokken ondernemers, eigenaren en bewoners nadrukkelijk betrokken.
- De gemeente voert regie op het gehele proces.
- De rol van de gemeente is faciliterend. Waar mogelijk wordt de invulling aan de markt overgelaten.
- Daar waar de gewenste gemeentelijke visie vanuit de markt niet wordt ingevuld zal de gemeente binnen deze kaders actief handelen.
- Met de beoogde marktpartij wordt vooraf een intentieovereenkomst afgesloten.
- Komen marktpartij en gemeente niet tot overeenstemming over de invulling en/of de financiële bijdrage dan mogen er geen verplichtingen uit voortvloeien.
- Partijen proberen om voor 1 januari 2018 tot een definitieve overeenkomst te komen. Dit meest aannemelijk in de vorm van een koop-realisatie overeenkomst.
- Het akkoord op de koop-realisatieovereenkomst is een nadrukkelijke bevoegdheid van de raad.

Risico:

- Aan een dergelijk forse ontwikkeling zitten risico's. Deze worden bij besluiten expliciet in beeld gebracht.
- Daar waar risico's kunnen worden gedeeld of geheel bij de markt kunnen worden neergelegd wordt dat gedaan.
- Er dient een risico dossier te worden aangelegd en bijgehouden dat bij besluitvorming wordt meegenomen.
- Het streven is om als overheid niet in de vastgoedmarkt te treden. Op langere termijn wil de gemeente geen eigendommen in bezit hebben.

Financieel:

- De verkenning leert ons dat voor de gewenste ontwikkeling van de zuidwand een financiële bijdrage vanuit de gemeenschap is gewenst. De gemeente is bereid deze bijdrage te doen.
- De gemeentelijke bijdrage wordt onderbouwd met een onafhankelijk taxatierapport met aandacht voor de huidige waarde en de waarde na de bestemmingswijziging.
- De financiële bijdrage wordt gedaan om de deelprojecten van de centrumvisie ten uitvoer te laten komen. De bijdrage moet in verhouding staan tot de meerwaarde van de deelprojecten en het voldoen aan de gewenste richting uit de centrumvisie.
- De kwaliteit is mede bepalend voor de huurprijs van de commerciële ruimten. We willen kwaliteit. Toch moet de huurprijs dusdanig zijn dat er sprake (kan zijn) is van lokale invulling van de commerciële ruimten. Middels een marktverkenning en onderbouwing wordt dit vooraf in beeld gebracht.

--/--