

GEMEENTE BOEKEL



Centrumvisie Herontwikkeling zuidwand

Toelichting aan bewoners en eigenaren
27 september 2017



Inhoud

1. Aanleiding
2. Wat hebben we gedaan
3. Voorkeursrecht (WVG)
4. Hoe verder
5. Jullie ideeën ?
6. Vragen

GEMEENTE BOEKEL



Aanleiding



Aanleiding

- Centrumvisie december 2010
- Samenhangende visie
- Als toetsingskader voor verdere ontwikkelingen
- Inclusief reacties van de omgeving

GEMEENTE BOEKEL



Terugblik centrumvisie

DROOGH TROMMELEN EN PARTNERS



Centrumvisie Boekel





Terugblik centrumvisie

3.3 Toekomstige positie

Voorzieningenniveau Boekel onder druk

Het centrum van Boekel is een boodschappencentrum met een relatief beperkt verzorgingsgebied (10.000 inwoners). De trend van verschraving van het winkelaanbod in kleinere centra is ook in Boekel zichtbaar.



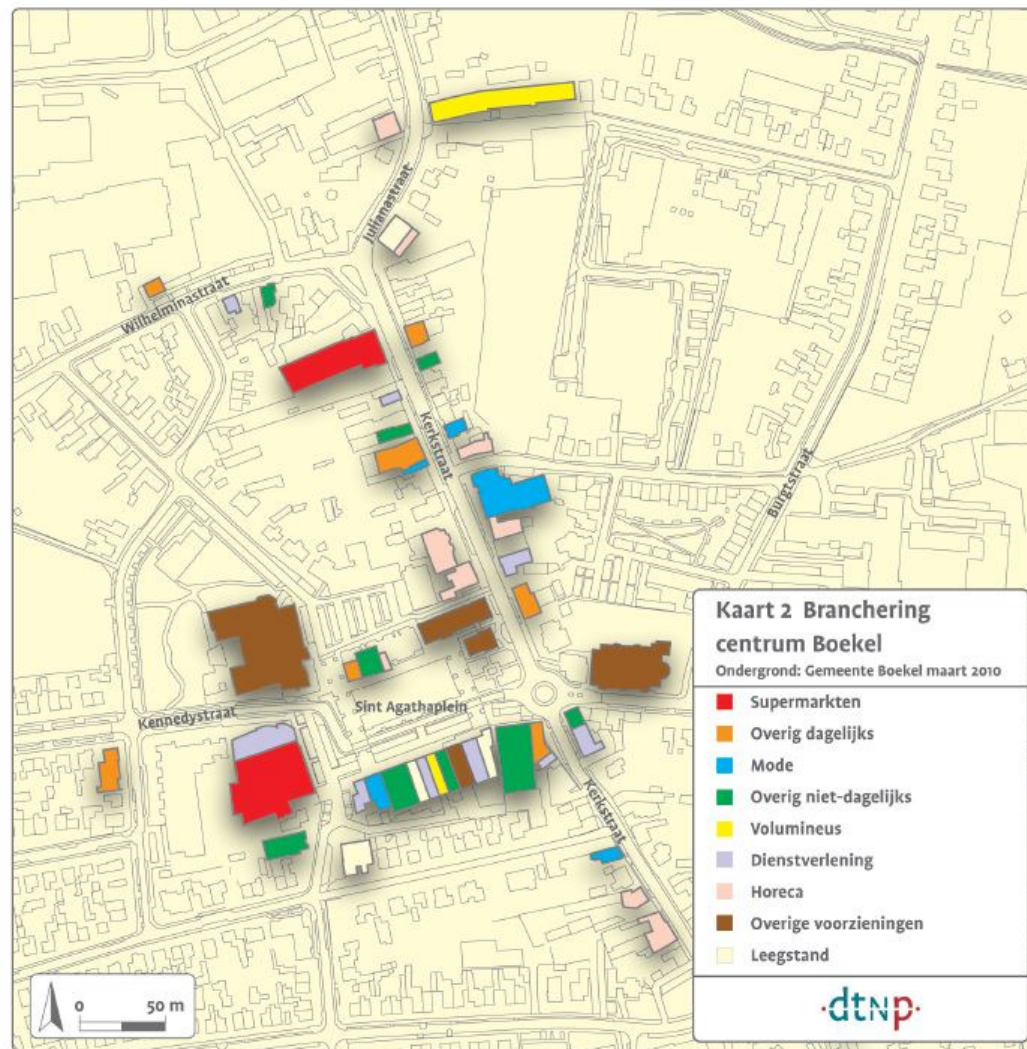
Boekel centrum is een boodschappencentrum



Bedreiging: verdere verschraving van het aanbod

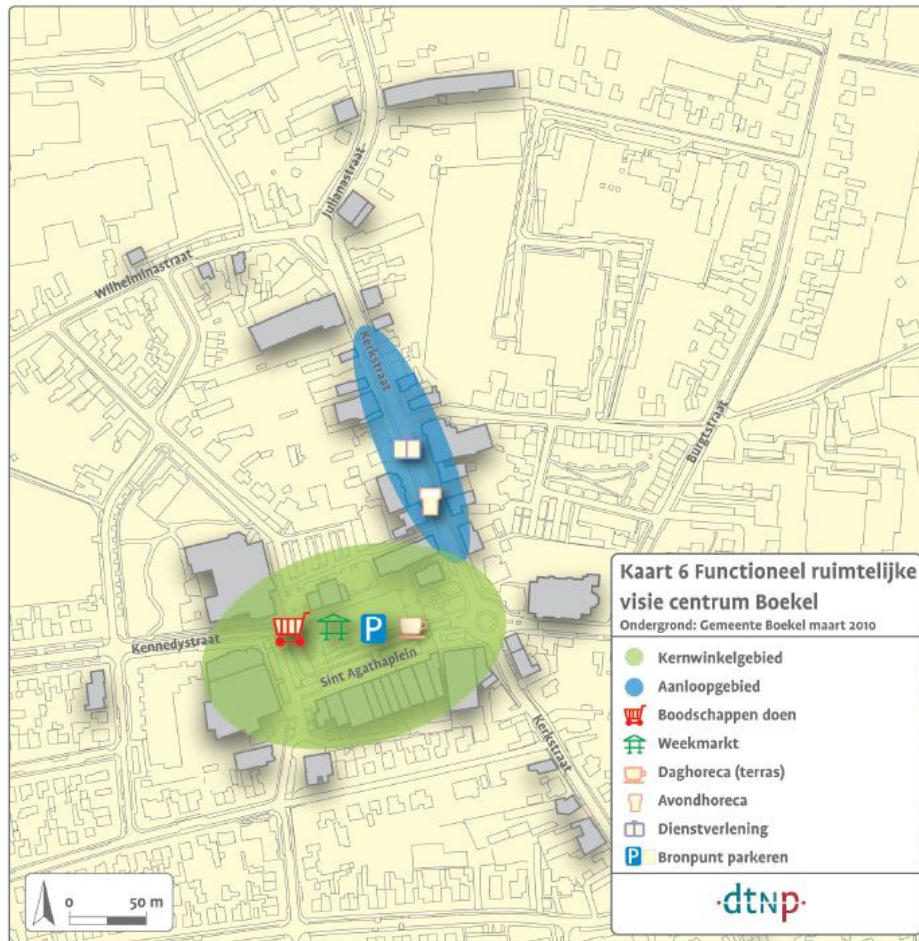


Terugblik centrumvisie





Terugblik centrumvisie



5 Functioneel-ruimtelijke visie centrum

5.1 Gewenste functioneel-ruimtelijke structuur

St. Agathaplein: Compact boodschappencentrum

Om het huidige winkelvevoorzieningsniveau van Boekel op peil te houden is concentratie van het winkelaanbod noodzakelijk. Het Sint Agathaplein biedt hiervoor de beste ruimtelijke mogelijkheden. Hier zijn reeds de meeste winkels voor het doen van boodschappen gevestigd. De plannen voor de pleinwanden bieden kansen voor verplaatsing van (boodschappen)winkels vanuit de Kerkstraat en buiten het centrum naar het plein.

Door het boodschappenaanbod op het Sint Agathaplein te clusteren, ontstaat een levendig en altijd druk dorpsplein. Op en aan het plein is ruimte voor:

- minstens één supermarkt, bij voorkeur twee;
- concentratie van het overige dagelijkse en semi-dagelijkse aanbod: ruime winkel-



Terugblik centrumvisie

Detailhandel:

- Bundelen is versterken
- Boodschappendorp
- 2^e trekker aan het plein
- Liefst aangevuld met dagwinkels
- Goed bereikbaar



Terugblik centrumvisie

Acties (deelprojecten):

Deelprojecten die we NU actief oppakken

1. Versterken zuidelijke winkelwand
2. Ontwikkeling hoek Buskensstraat
3. Verplaatsingsplan ondernemers (gesprekken)
4. Uitstraling panden

GEMEENTE BOEKEL



Wat hebben we gedaan



Wat hebben we gedaan?

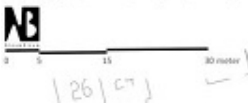
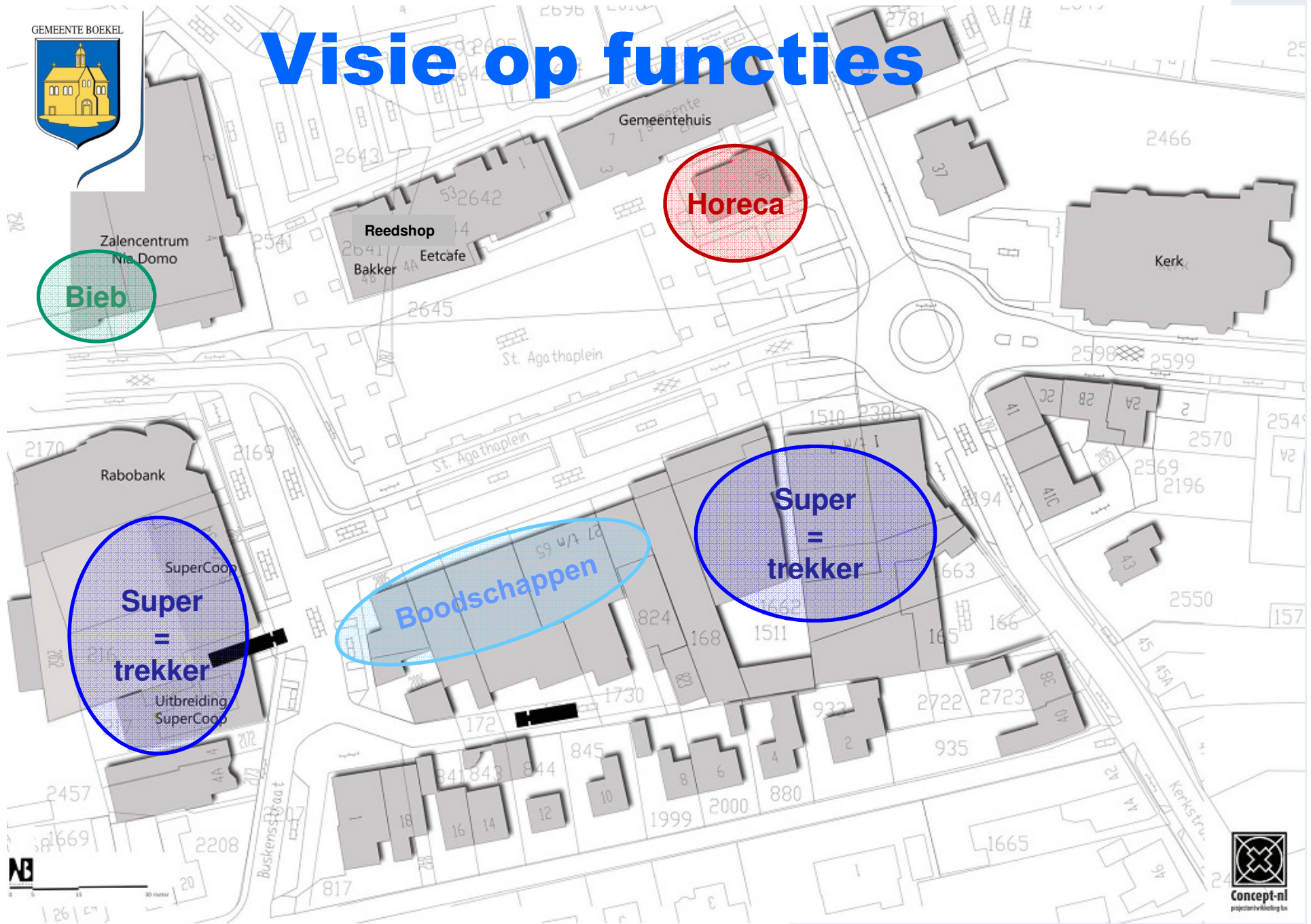
Eind 2015 en 2016 verkenning met:

1. Raad
2. Ondernemersvereniging
3. Eigenaren en belangrijkste winkels

Nadere visie zuidwand uitgewerkt



Visie op functies





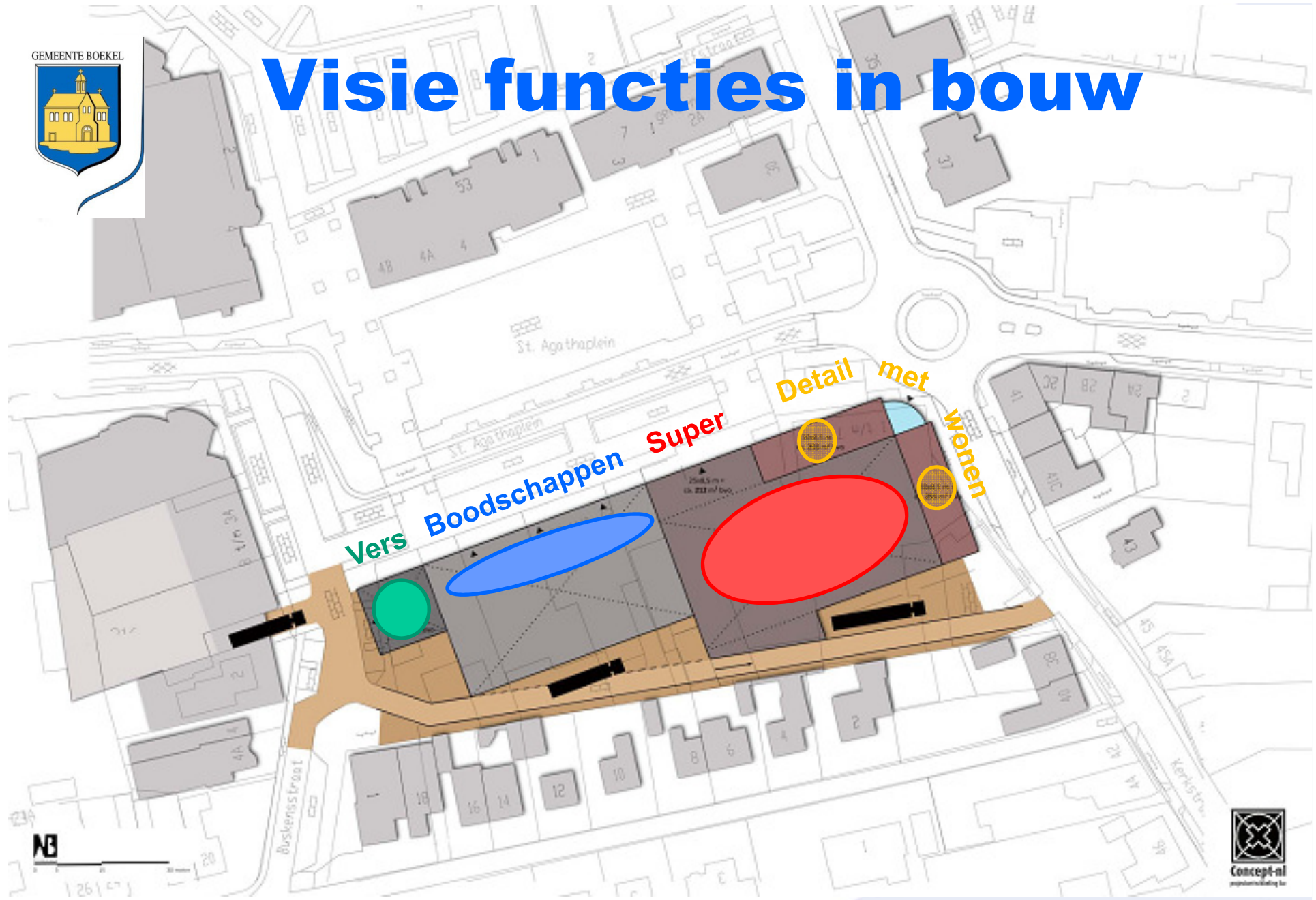
Visie gebouwen

Bestaand of nieuw ?





Visie functies in bouw





Wat hebben we gedaan?

In 2016 haalbaarheid getoetst met:

1. Ontwikkelaars
2. Ondernemers (huurprijzen)
3. Woningbouw (vereniging)

Principe koopovereenkomsten met enkele vastgoedeigenaren (70%)



Wat hebben we gedaan?

In 2017 plannen verder uitgewerkt:

1. Nog 1 ontwikkelaar
2. Arcadis als adviseur
3. Voor de zomer -> Raad bijgepraat
4. WVG gevestigd
 - juli College
 - oktober (12) Raad

GEMEENTE BOEKEL



Wet Voorkeursrecht Gemeenten



WVG

- Brief verstuurd 14 juli (2)
- Bestendigen door gemeenteraad op 12 oktober
- Kern: Gemeente gaat actief aan de slag
- Voorgenomen verkoop -> eerst gemeente
- Prijs bepaling -> deskundigen
- Op dit moment wijzigt er weinig
- Na vaststellen nieuw bestemmingsplan
 - > gemeente actief
- Zie planning later



WVG



GEMEENTE BOEKEL



Hoe verder



Hoe verder ?

Fase 1: (Tot de kerst)

- Bijpraten bewoners / eigenaren
- WVG en kaders door de raad
- Gesprekken met eigenaren koopopties
- Nadere afspraken met de ontwikkelaar
- Nadere verkenning met winkeliers
- Taxatie
- DPO onderzoek
- € bijdrage gemeente
- Overleg met de bevolking
- Go / No Go in decemberraad



Hoe verder ?

Kaders

- Begane grond winkels, appartementen boven (60)
- Maatvoering passend bij de rest (iets minder ?)
- Boekels !
- Rooilijn mag naar voren
- Parkeren op plein voor zover nodig
- Groen minstens op huidig nivo
- Geen (blijvend) eigendom gemeente
- Kwaliteit !
- Een financiële bijdrage van de gemeente



Hoe verder ?

Fase 2: Na de kerst

- Samenwerkingsafspraken met de ontwikkelaar
- Verwervingsgesprekken
- Gesprekken met winkeliers
- Plaatsingsplan
- Definitief plan maken (beeld)



Hoe verder ?

Planning: Indicatie bij vlot verloop

- 2018 Verdere planuitwerking
- 2018 Verwervingen contracthouders
- 2018 Principe afspraken nieuwe huurders

- 2019 Bestemmingsplan
- 2019 Verwervingen opstarten
- 2019 Overeenkomsten nieuwe winkels

- 2020 Bestemmingsplan afronden en vergunningen
- 2021 Vergunningen en bouwen fase 1
- 2022 – 2023 Afronding

GEMEENTE BOEKEL



Jullie ideeën ?



Jullie ideeën ?

Kaders

- Begane grond winkels, appartementen boven (50+)
- Maatvoering passend bij de rest (iets minder ?)
- Boekels !
- Rooilijn mag naar voren
- Parkeren op plein voor zover nodig
- Groen minstens op huidig nivo
- Geen (blijvend) eigendom gemeente
- Kwaliteit !
- Een financiële bijdrage van de gemeente

GEMEENTE BOEKEL



Vragen ?