



# GEMEENTE BOEKEL

## VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 25 januari 2018
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Centrumvisie, herontwikkeling zuidwand

### Samenvatting

Al geruime tijd wordt nagedacht over de uitvoering van de meest ingrijpende actiepunten uit de centrumvisie 2010, de herontwikkeling van de zuidwand met aanverwante projecten. Meest recent is in de Raadsvergadering van oktober 2017 WVG gevestigd. In de Raadsvergadering van 14 december 2017 is u de voortgang van het haalbaarheidsonderzoek voorgelegd en heeft u de voorgelegde kaders vastgesteld. Nu zijn we zover dat we een concreet ontwikkelvoorstel aan u voorleggen. Om de gewenste ontwikkeling los te krijgen zal de gemeente actief gaan opereren. Het instrument daarvoor is een vastgestelde (grond)exploitatie. Op basis van de te maken kosten en het grondbod van Van Wanrooij sluit die exploitatie op ruim 4 miljoen negatief. De positieve effecten van de voorgestane ontwikkeling zijn dusdanig groot dat wij u adviseren in te stemmen met die financiële inbreng. Voor de verdere uitwerking adviseren wij de samenwerking met Van Wanrooij te continueren.

### Voorgesteld besluit

1. Kennis te nemen van de – ten opzichte van het Raadsvoorstel van december 2017 – aanvullende onderzoeksresultaten in het kader van de afronding van het haalbaarheidsonderzoek:
  - a. de haalbaarheid en wenselijkheid voor de gemeente van het project Ontwikkeling Zuidwand St. Agathaplein;
  - b. de kwaliteit en de marktconformiteit van het marktinitiatief van Van Wanrooij Projectontwikkeling.
2. In te stemmen met de aanvang van de ontwerp- en voorbereidingsfase van het project Ontwikkeling Zuidwand;
3. De bijhorende grondexploitatie zuidwand vaststellen en daarmee instemmen met de inbreng van gemeentelijke middelen van in totaal € 4.100.000,--
4. In te stemmen met de intentieovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling, om te komen tot een concept-koopovereenkomst op basis van hun grondbod.

### 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).

Om de haalbaarheid en wenselijkheid van dit project vast te kunnen stellen zijn een tweetal onderzoeken uitgevoerd:

1. De haalbaarheid en wenselijkheid voor de gemeente van de herontwikkeling van de Zuidwand van het St. Agathaplein overeenkomstig de Centrumvisie 2010;

2. De kwaliteit en marktconformiteit van de propositie (marktinitiatief) Zuidwand van Van Wanrooij Projectontwikkeling d.d. 20 maart 2017 ten behoeve van mogelijke verdere samenwerking

In de decemberraad van 2017 is u een tussenstand voorgelegd. Nu zijn alle onderzoeken afgerond. Gelet op de in dit voorstel vermelde eindstand van beide onderzoeken wordt de Raad verzocht om instemming met:

1. de aanvang van de ontwerp- en voorbereidingsfase van het project Ontwikkeling Zuidwand;
2. de vast te stellen grondexploitatie.
3. de intentieovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling, om te komen tot een concept-koopovereenkomst en het daaronder liggende grondbod.

#### **Relatie met eerdere besluitvorming:**

- Informatieavond voor raadsleden op 28 januari 2016. Hierin is aangegeven dat voor een doorontwikkeling van het centrum zoals gewenst in de centrumvisie een actieve aanpak gewenst is.
- Informatieavond voor raadsleden 6 juli 2017. Hierin is de actieve aanpak uitgelegd. Met ontwikkelaar en extern deskundige is een plan van aanpak geschetst en het stedenbouwkundig plan toegelicht.
- Raadsvergadering 12 oktober 2017:
  - Concept kadernotitie is voorlopig als uitgangspunt voor de herontwikkeling vastgesteld;
  - Er is een voorbereidingskrediet voor nader onderzoek gevoteerd van € 105.000,-;
  - Er is een voorkeursrecht (WVG) gevestigd op het plangebied;
- Raadsvergadering 14 december 2017
  - De tussenstand van de onderzoeken is aan de raad voorgelegd. Deze hadden betrekking op de voorgestelde samenwerking, een stedenbouwkundige toets, een onderzoek naar staatssteunaspecten, dpo onderzoek en een analyse van de milieuaspecten. De uitkomsten van die onderzoeken liggen ook ten grondslag aan het nu te nemen besluit.
  - Instemming heeft plaatsgevonden met voortzetten haalbaarheidsonderzoeken;
  - De concept-kadernotitie (Raadsvergadering 12 oktober 2017) is vastgesteld.

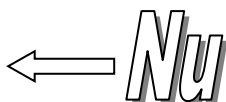
#### **Beoogd resultaat:**

De voortgang van beide onderzoeken (zie inleiding / probleemstelling) wordt beschreven aan de hand van de volgende invalshoeken:

#### 1 Algemeen proces- en projectmanagement

Het project Ontwikkeling Zuidwand kent vanuit oogpunt van proces- en projectmanagement vier hoofdfasen:

1. Initiatief
2. Haalbaarheid
  - a) Definitie
  - b) Ontwerp
  - c) Voorbereiding
3. Realisatie
4. Exploitatie



De eerder doorlopen initiatief fase heeft een vervolg gekregen door middel van de haalbaarheidsfase. Deze fase kent drie stadia: definitie, ontwerp en voorbereiding. De resultaten van de definitiefase worden door middel van dit Raadsvoorstel ter kennisname aangeboden. Voor de aanpak van het gewenste vervolg – de aanvang van het ontwerp- en voorbereidingsstadium – is een proces- en projectmanagementplan opgesteld (bijlage 1 – PMP).

#### 2 Publiek-private samenwerking

Zoals vermeld in het Raadsvoorstel van 14 december jl, betreft de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling d.d. 20 maart 2017 samengevat een marktinitiatief (aankoopvoorstel) voor de aankoop van bouwrijpe grond van de gemeente en de ontwikkeling, realisatie en exploitatie van een nieuw te bouwen Zuidwand. Actief grondbeleid is het uitgangspunt van de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling (waarbij de gemeente de volledige verwerving, sloop en bouwrijpmaken voor haar rekening en risico neemt). Partijen zijn overeengekomen om de specifieke risico's in beeld te gaan brengen, waarbij Van Wanrooij Projectontwikkeling zich bereid heeft verklaard om met haar inzet en expertise bij te willen dragen aan verkleining van het totale risicoprofiel.

In de kern zijn de risico's verdeeld zoals bij elke grondexploitatie. Gemeente draagt het risico van aankoop en bouwrijp maken inclusief bestemmingsplan. De ontwikkelaar draagt het risico vanaf aankoop grond, te denken aan bouw, verkoop woningen, verhuur appartementen en winkels en de exploitatie van het gebouw.

Het College staat – mede gelet op de resultaten van de inhoudelijke toetsing van de propositie – positief tegenover dit marktinitiatief. Ten opzichte van het volgen van een marktselectieprocedure om te komen tot een samenwerkingspartner heeft dit marktinitiatief (1op1) de volgende voordelen, zoals eveneens benoemd in het Raadsvoorstel van 14 december jl:

- Vroegtijdige samenwerking tussen gemeenten en marktpartij – zoals bij dit marktinitiatief mogelijk is – draagt eraan bij dat het optimum kan worden gezocht tussen potentie, ambitie en haalbaarheid op alle aspecten van de ontwikkeling. Daarbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen. Ook wordt het organiserend vermogen versterkt als de gemeente en marktpartijen de krachten bundelen in de beginfase van de ontwikkeling;
- De belangen van Van Wanrooij Projectontwikkeling – welke grotendeels eigenaar zal blijven van de Zuidwand – en de gemeente zijn gericht op het versterken en behouden van de lange termijn aantrekkelijkheid van het centrum;
- Een marktselectie- of aanbestedingsprocedure heeft naast de benodigde kosten en inherente risico's ook het nadeel van een minimale proceduretijd van circa een half jaar, exclusief de voorbereidingstijd van circa een half jaar. Met het marktinitiatief kan een snelheidsvoordeel voor de planontwikkeling worden benut en daarmee eveneens het huidige markteconomische momentum.

Mocht de Raad gevraagd beslispunt 4 (*'In te stemmen met de intentieovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling, om te komen tot een concept-koopovereenkomst.'*) niet volgen, zal als fall-back een marktselectieprocedure worden gestart.

In aanvulling op de in het Raadsvoorstel van 14 december jl. vermelde eerste resultaten van de inhoudelijke toetsing van de haalbaarheid en wenselijkheid van de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling, het volgende:

- Er is een concept-intentieovereenkomst vastgesteld, welke beschrijft hoe tot overeenstemming en een koopovereenkomst kan worden gekomen (bijlage 2 – intentieovereenkomst);
- De stedenbouwkundige kwaliteit is als aanvaardbaar beoordeeld, onder voorbehoud van een aantal aandachtspunten voor nadere uitwerking in de ontwerp- en voorbereidingsfase, welke door Van Wanrooij Projectontwikkeling worden aanvaard (bijlage 3 – stedenbouwkundige toetsing);
- De financiële kwaliteit van het grondbod is – gelet op de huidige stand van uitwerking – op basis van onafhankelijk taxatie definitief beoordeeld als marktconform (bijlage 4 – taxatie verkoop, vertrouwelijk ter inzage). Het grondbod voorziet onder andere in een bijdrage in de sloopkosten van de huidige bebouwing. Met deze uitkomst is het risico van ongeoorloofde staatssteun vanuit het grondbod weggenomen.
- Indien derden vanuit beleggingsoverwegingen eigendom wensen te verwerven in de nieuwe Zuidwand, heeft dat verschillende kansen en bedreigingen voor het Project. Afhankelijk van de condities is dat bespreekbaar. Vanwege het dan verdeelde eigendom kan deze situatie vanuit financiële- en gebruiksoverwegingen vanuit Van Wanrooij Projectontwikkeling op voorhand niet op een positief draagvlak rekenen. Indien de gemeente hieraan toch een verdere uitwerking wenst te geven, dan zullen de afspraken hierover duidelijk en wederzijds convenience moeten zijn.

Voor de aanpak van het gewenste vervolg – de aanvang van het ontwerp- en voorbereidingsstadium – is een proces- en projectmanagementplan opgesteld (bijlage 1 – PMP).

### 3 Grondverwerving en bestemming

De onafhankelijk taxatie van de aankoopwaarde van de door de gemeente te verwerven opstallen is definitief (bijlage 5 – taxatie aankoop, vertrouwelijk ter inzage).

Met de eigenaren van het te verwerven vastgoed heeft oriënterend overleg plaatsgevonden. Daarbij is bij nagenoeg alle partijen (eigenaren en huurders) sprake van een positieve grondhouding. Men is ervan overtuigd dat het gebied herontwikkeld moet worden. (bijlage 6 – verwervingsplan).

In reactie op het ingestelde Wvg (zie Raadsvoorstel 12 oktober jl.) zijn een tweetal bezwaren ontvangen. Deze worden u in een separaat advies voorgelegd.

De planschaderisico's die door een extern adviseur zijn geïnventariseerd (zie Raadsvoorstel 14 december jl.) zijn opgenomen in de grondexploitatie (bijlage 7 – GREX, vertrouwelijk ter inzage).

De uitgevoerde quick-scan naar distributieplanologische risico's (zie Raadsvoorstel 14 december jl.) wordt in het ontwerp- en voorbereidingsstadium verder verdiept.

De eerste inventarisatie milieuaspecten (zie Raadsvoorstel 14 december jl.) wordt in het ontwerp- en voorbereidingsstadium vervolgd met verkennende onderzoeken in verband met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Door Kragten is onderzoek uitgevoerd naar de parkeerbalans van het centrum uitgaande van de ontwikkeling zoals voorgesteld in de propositie van een Van Wanrooij Projectontwikkeling (bijlage 8a - rapportage parkeerbalans en parkeeronderzoek). In de rapportage parkeeronderzoek wordt ingegaan op de proef met piekparkeren in het verlaagde deel van het plein. Conclusie daaruit is dat er in de huidige situatie een overschot aan parkeren is. De parkeerbalans gaat in op de toekomstige situatie. De conclusie daarvan is dat de parkeersfunctie van het St. Agathaplein aanzienlijk zal moeten toenemen om aan de behoefte op met name piekmomenten te voldoen. De ontwerp-opgave voor de ontwerp- en voorbereidingsfase staat voor een uitdaging om ook de gewenste verblijfskwaliteit op het plein te realiseren. In het onderzoek wordt voorgesteld om compenserende parkeermogelijkheden buiten het St. Agathaplein te zoeken. Als alternatief voor maaiveldparkeren is gebouwd parkeren mogelijk, bijvoorbeeld ondergronds onder de nieuwe Zuidwand. Dit gaat echter gepaard met hoge kosten. De extra parkeerbehoefte wordt veroorzaakt door het openbaar parkeren voor de toegevoegde winkelfuncties. Daarmee komen de extra kosten voor rekening van de gemeente. De ontwikkelaar geeft aan dat zijn grondbod hier niet in voorziet. De kosten van een overdekte voorziening onder de nieuwbouw wordt op basis van kentallen geraamd op € 30.000 per parkeerplaats. Ook is halfverdiept parkeren onder het St. Agathaplein mogelijk, de investeringskosten daarvan zijn echter nog steeds aanzienlijk en beperken het gebruik van het plein in grote mate. Halfverdiept parkeren onder het gebouw is –gezien de gewenste winkelplint- geen optie. Daarnaast is het een gegeven dat ondergronds parkeren voor zowel bezoekers als ondernemers minder aantrekkelijk is. In het kader van het project Herinrichting St. Agathaplein wordt de Raad daarover verder geïnformeerd.

De gesprekken met huurders – en indien nodig eigenaren van vastgoed – die wenselijk zijn om in de Zuidwand te vestigen zijn afgerond (bijlage 9 – vestigingsplan ondernemers, vertrouwelijk ter inzage). Conclusie is dat de partijen positief zijn over de ontwikkeling, in principe de wens hebben om daarin gehuisvest te worden, maar de zakelijke voorwaarden vanzelfsprekend van belang zijn om daar een besluit over te kunnen nemen.

#### 4 Financiële regie en risicomanagement

Op basis van analyse, taxaties en de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling is een grondexploitatieberekening opgesteld (bijlage 7 – GREX). In het daaraan gehechte toelichtende memorandum worden de uitgangspunten vermeld. De conclusie van dit onderzoek is dat er voor de Zuidwand een negatief grondexploitatie resultaat wordt voorzien van € 4,083mln, netto contante waarde met als peildatum 1 januari 2018. Door ons in de kredietaanvraag afgerond naar € 4,1 miljoen. Ten opzichte van het geschatte tekort van minimaal € 3,5mln. (Raadsvoorstel 14 december jl.) betekent dit een extra tekort van ruim 5 ton. Dat is flink en verdient nadere uitleg. Onderstaand worden de twee grootste mutaties toegelicht:

- Schadeloosstelling huurders was in de schatting niet voorzien. Uit de definitieve taxatie blijkt dat we de kosten voor de aankoop onroerend goed en de bijhorende onkostenvergoeding voor de eigenaar goed hebben ingeschat. De schadeloosstelling huurders is echter een hele forse tegenvaller gebleken. In onze gedachte was er nauwelijks sprake van schade voor huurders omdat veelal is gewerkt met kortdurende huurcontracten. In de taxatie moeten we echter uitgaan van onteigening. Dan speelt, zeker bij commerciële huurcontracten, de huurbescherming een grote rol. Ook bij aflopende contracten is de verhuurder in principe gebonden zijn huurder een nieuw contract voor te leggen. In de taxatie kunt u zien dat we het over een aanzienlijke post hebben van ruim 7 ton.
- Bijkomende proceskosten voor de gemeente. Voorheen hebben we gewerkt met kosten voor verwerving. Nu stellen we een grondexploitatie vast waarin ook alle bijkomende kosten zijn verwerkt. Daardoor stijgen de kosten met ruim 3 ton.
- De herinrichting van het centrum is financieel geen onderdeel van de grondexploitatie. De daarvoor eerder genoemde (minimale) kosten van 6 ton maken daarmee geen onderdeel van de huidige besluitvorming.

Voor het project is een momentopname gemaakt van de risico's en kansen (bijlage 10 - initiële risicoanalyse). Verder onderzoek in de haalbaarheidsstudie zal naar verwachting geen optimalisatie-informatie opleveren. Deze analyse dient als startpunt om het grondexploitatie resultaat in de ontwerp- en

voorbereidingsfase – mede door samenwerking met Van Wanrooij Projectontwikkeling – verder te optimaliseren en het negatieve resultaat zover als mogelijk te minimaliseren.

## 5 Stedenbouwkundig ontwerp

In bijlage 2, de intentieovereenkomst, is het plan van Van Wanrooij opgenomen. Het plan voorziet in een doorgaande winkelplint met daarboven circa 60 appartementen voor verschillende doelgroepen.

Zoals vermeld in het Raadsvoorstel van 14 december jl., en in dit voorstel onder 2. Publiek- private samenwerking, is de stedenbouwkundige kwaliteit van de Propositie van Van Wanrooij als aanvaardbaar beoordeeld, onder voorbehoud van een aantal aandachtspunten voor nadere uitwerking in de ontwerp- en voorbereidingsfase, welke door Van Wanrooij Projectontwikkeling worden aanvaard (bijlage 3 – stedenbouwkundige toetsing). In het huidige grondbod van Van Wanrooij is aldus rekening gehouden met de genoemde aandachtspunten. Deze aandachtspunten zijn in de geveltekeningen nog niet verwerkt. Dat wordt onderdeel van verdere uitwerking. Van belang voor besluitvorming in deze fase is met name de bouwmassa, omdat deze nauw samenhangt met de financiële aanbieding en daarmee de haalbaarheid. Eventuele aanpassingen in de uitstraling van de Zuidwand zijn eenvoudiger te wijzigen.

In de rapportage inzake de stedenbouwkundige toetsing (bijlage 3) is tevens een globale programmatische richting gegeven voor de (her)inrichting van het St. Agathaplein, uitgangspunt voor de ontwerpogave.

## 6 Communicatie

In aanvulling op het vermeldde in het Raadsvoorstel van 14 december jl., wordt in februari de vermelde openbare inloopavond worden georganiseerd. Daarin worden de plannen toegelicht en uitleg gegeven over het proces. Van belang daarbij is dat de huidige uitstraling van het bouwplan zuidwand niet definitief is. Zowel qua bouwmassa (meer differentiatie in bouwhoogte en geleding) als de gevels (detaillering) zal een nadere verfijning plaatsvinden op basis van de stedenbouwkundige analyse. Ook is nu niet aan de orde de herinrichting van het centrum. Wel geven we kaders mee maar de feitelijke herinrichtingsplannen zijn van latere orde.

Voor verdere aanpak van communicatie en informatie wordt verwezen naar bijlage 1 – PMP.

## **Keuzemogelijkheden**

Meest voorname keuze die voorligt is of we instemmen met een actieve opstelling van de gemeente in de gewenste ontwikkeling van de zuidwand. Daar zijn risico's aan verbonden. Het niet actief optreden heeft echter het grote risico van verdergaande versnippering en daarmee verschraling van ons winkelaanbod. Daarnaast ligt de keuze voor de propositie van Van Wanrooij voor. U kunt ervoor kiezen om op basis van een actieve aanpak meerdere ontwikkelaars in te laten schrijven. Mogelijk wordt daarmee een beter grondbod gerealiseerd. Het grondbod van Van Wanrooij is echter onafhankelijk getoetst en als (meer dan) marktconform beoordeeld. Verder is de hoogte van een grondbod sterk afhankelijk van de te realiseren kwaliteit. Wij menen dat we met Van Wanrooij daarin de goede keuze maken. Dat gegeven EN gezien de eerder genoemde voordelen van het voortzetten van de samenwerking is de basis voor ons advies de samenwerking met Van Wanrooij te continueren.

## **Argumenten**

De argumenten om te komen tot een herontwikkeling zijn genoemd in de centrumvisie en in het onderdeel beoogd resultaat van dit advies.

## **Financiële gevolgen en dekking**

Het grondbod Van Wanrooij. In bijlage 2, de intentieovereenkomst, is het grondbod van Van Wanrooij opgenomen. Dat bod sluit op € 4.840.600,-- Dat bod wordt door RSP (bijlage 5) als ruim marktconform gezien. Dat grondbod is input voor onze grondexploitatie.

Wij stellen u voor de grondexploitatie vast te stellen. Het negatief resultaat van de grondexploitatie Ontwikkeling Zuidwand bedraagt € 4.100.000,-- Dit negatief resultaat wordt verwerkt in de jaarschijf 2018, hiervoor wordt een verlies voorziening gevormd.

Vooruitlopend op de besluitvorming in maart 2018 van de actualisatie grondbedrijf rapportage 2018, kan worden gemeld dat er winst wordt genomen op de actieve grondbedrijf complexen de Donk fase 1 en de Donk fase 2 in 2017, respectievelijk € 900.000 en € 1.500.000. Met de jaarrekening 2017 zal worden voorgesteld om het positief resultaat in een bestemmingsreserve (Ontwikkeling Zuidwand) te storten waarmee een substantieel deel van het verlies kan worden afgedekt. Het restant (nu becijfert op € 1.700.000,--) zal ten laste komen van de algemene reserve.

