



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

- Datum** : 12 september 2017
- Voorstel van** : college van burgemeester en wethouders
- Onderwerp** : Bespreken kaders centrumontwikkeling (zuidwand) en vrijgeven voorbereidingskrediet.

Samenvatting

In het kader van de meer actieve aanpak van de centrumontwikkeling worden plannen gemaakt voor een nieuwe zuidwand van het Sint Agathaplein en een bijpassende herinrichting van het centrum. Dat wordt een project met een lange doorlooptijd. Om aan de voorkant te kunnen sturen hebben we behoefte aan kaders. Met dit voorstel leggen wij de concept kaders voor waarbinnen deze ontwikkelingen plaats moeten gaan vinden. Aan de hand van de bespreking van de concept kaders willen we in december met een voorstel komen om deze definitief vast te stellen.

Verder wordt op dit moment de haalbaarheid definitief getoetst. Daarbij hebben we externe ondersteuning nodig. Daarvoor hebben we Arcadis in de hand genomen. Daarnaast zullen nog andere externen ingeschakeld worden om te kunnen komen met een definitieve go/no go in december. Daar zijn kosten mee gemoeid. Wij vragen u met dit voorstel om daarvoor een krediet beschikbaar te stellen.

Voorgesteld besluit :

1. Bijgaande concept kadernotitie aan te vullen en van opmerkingen te voorzien.
2. Een voorbereidingskrediet te voteren van € 105.000,-- te dekken uit de algemene reserve.

Inleiding/probleemstelling:

In 2010 heeft de gemeenteraad van Boekel de Centrumvisie vastgesteld. Op grond hiervan heeft de gemeente de uitwerking van die Centrumvisie daarna ter hand genomen.

Voor de Zuidwand, welke een onderdeel is van de Centrumvisie, is door de ontwikkelaars een eerste propositie aan de gemeente aangeboden. Het College van B&W heeft een positieve grondhouding ten aanzien van realisatie van een nieuwe Zuidwand met woningen en commercieel vastgoed (detailhandel) in de plint, aangezien dit (1) goed past in haar ambities om een kwaliteitsimpuls aan de omgeving van het plein in het centrum te geven, (2) de positie van Boekel als 'boodschappendorp' in stand kan houden en (3) het voorzieningenniveau en meer specifiek de woningvoorraad ook juist voor jonge gezinnen aantrekkelijk kan houden.

Naar aanleiding van de propositie hebben de gemeente en een ontwikkelaar de intentie uitgesproken om de uitgangspunten haalbaarheid en de economische uitvoerbaarheid met elkaar vrijblijvend nader te onderzoeken.

Ten behoeve van de benodigde verwerving van het vastgoed heeft de gemeente enkele voorlopige koopopties overgenomen en recent de Wet Voorkeursrecht Gemeente (WVG)

gevestigd op de beoogde te ontwikkelen percelen, zodat deze percelen bij mogelijke verkoop, eerst aan de gemeente te koop aangeboden moeten worden.

Op 6 juli j.l. heeft het college en de raad met elkaar gesproken over de verdere aanpak van het Centrumplan en specifiek over de herontwikkeling van de Zuidwand. Daarbij is ambtelijk aangegeven welke stappen zijn doorlopen, de ontwikkelaar heeft haar propositie toegelicht en Arcadis heeft haar advies met betrekking tot de vervolgaanpak gepresenteerd. De raadsleden hebben mede naar aanleiding daarvan in een informele verkennende discussie ook haar positieve grondhouding ten aanzien van deze ontwikkeling aangegeven en daarbij enkele aandachtspunten benoemd. Afgesproken is dat het college het vervolgproces zal voorleggen aan de commissie om daarna, op basis van een in samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar te verrichten haalbaarheidsonderzoek, in december a.s. een 'Go/No Go besluit' voor te leggen aan de raad.

Kaders:

Voor de verdere procedure is er behoefte aan kaders. Die zullen door de raad gegeven moeten worden. In bijlage 1 zijn de concept kaders opgenomen. Graag treden wij daarover met u in gesprek. Vervolgens worden deze door ons aangepast en in de decemberraad ter vaststelling voorgelegd.

Plan van aanpak:

Na de gezamenlijke bespreking van 6 juli is in samenwerking met Arcadis en de ontwikkelaar een plan van aanpak opgesteld. Dat plan is door het college vastgesteld op 12 september en wordt u ter info voorgelegd.

Kredietaanvraag:

Zoals aangegeven hebben we behoefte aan externe ondersteuning. In dit geval Arcadis. Echter, centrumontwikkeling is dusdanig complex dat ook Arcadis niet over alle disciplines beschikt. Daarom zullen meerdere bureaus ingeschakeld worden ter ondersteuning. Dit is allemaal specialistisch werk. De gemeente zal rechtstreeks optreden als opdrachtgever. Onderstaand de disciplines en de raming van kosten:

• Gemaakte kosten tot september 2017	10.000,--
• Arcadis, begeleidend adviseur proces	40.000,--
• Planshade-risicoanalyse:	5.000,--
• Taxatie inclusief een second-opinion:	15.000,--
• Distributieplanologisch/Ladder Duurzame Verstedelijking-onderzoek:	10.000,--
• Risicoscan Bestemmingsplan-onderzoeken:	10.000,--
• Stedebouwkundig advies:	5.000,--
• Onvoorzien 10%:	10.000,--
Totaal	105.000,--

Samen een bedrag van € 105.000,-- De bedragen zijn nu nog redelijk grof. Gaandeweg de komende periode zullen deze meer gedetailleerd worden. Voor dit moment is het indicatieve gehalte voldoende voor kredietaanvraag.

Relatie met eerdere besluitvorming:

Het vaststellen van de centrumvisie in 2010 en het vestigen van een voorkeursrecht op de zuidwand in 2017.

Beoogd resultaat:

Doel van deze voorbereidende fase waar we nu inzitten is dat we in december 2017 een samenwerkingsovereenkomst hebben met de ontwikkelaar. Idee is dat we daarbij helderheid hebben over de verdere procedure, de verwervingen en de gemeentelijke inbreng.

Keuzemogelijkheden:

De keuze die we hiermee maken is dat we gaan voor een meer actieve opstelling in de centrumontwikkeling. Een alternatief zou zijn het vaststellen van een bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk maakt en vervolgens afwachten tot marktpartijen invulling geven aan onze

visie. Gezien het negatieve exploitatiesaldo zal dat niet gebeuren. Er kan dan weliswaar ontwikkeling plaats gaan vinden maar de kans dat we daarmee de beoogde gebruikers op de juiste plek krijgen is nihil. Een actieve rol van de gemeente lijkt noodzakelijk.

Argumenten:

Het argument om hiermee in te stemmen is te vinden in de uitgangspunten van de vastgestelde centrumvisie.

1. Kwaliteitsimpuls voor ons centrum.
2. Beter waarmaken van de positie als boodschappendorp.
3. Het voorzieningenniveau en de woningvoorraad aantrekkelijk houden.

Financiële gevolgen en dekking:

De totale voorbereidingskosten zijn geraamd op € 105.000,--.

Deze zijn niet opgenomen in de begroting en zullen moeten worden gedekt uit de algemene reserve.

Risico's:

Die zijn er volop. Vandaar dat we adviseurs inschakelen die ervaring hebben met dit soort complexe centrumontwikkelingen. Daarnaast komt er bij een go een serieus ontwikkelrisico. Daartoe zoeken we samenwerking met een marktpartij die bereid is een flink deel van de marktrisico's voor zijn rekening te nemen.

Communicatie:

Middels brieven zijn de eigenaren op de hoogte gebracht van het voorkeursrecht. Daarbij is een brief gevoegd die in normaal Nederlands uitlegt wat de gevolgen van het voorkeursrecht zijn.

Eind september wordt een informatiemoment belegd voor de eigenaren en de bewoners van de zuidwand. In dit najaar zal een algemene openbare informatie avond worden gehouden. Bij een Go in december zal een uitgebreid communicatietraject worden opgestart.

Voorstel:

1. Bijgaande concept kadernotitie aan te vullen en van opmerkingen te voorzien.
2. Een voorbereidingskrediet te voteren van € 105.000,-- te dekken uit de algemene reserve.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Concept kaders versie 1.2 d.d. 4 september 2017
2. Plan van aanpak