



VOORSTEL AAN DE RAAD

Voorstel van: College van burgemeester en wethouders
Portefeuillehouder: Wethouder B.M.H. Brands
Commissie: Wonen en Werken

Documentnummer
658397

Zaaknummer
658388

Datum voorstel: 14 januari 2025

Onderwerp: Voorbereiding herinrichting Sint Agathaplein Dorpshart 2027

Inleiding:

Het centrum van Boekel is momenteel volop in ontwikkeling. Om sturing te geven aan ontwikkelingen in het centrum is in 2020 de Gebiedsvisie Centrum Boekel vastgesteld. In de Gebiedsvisie Centrum Boekel zijn inrichtingsprincipes en -keuzes opgenomen die zijn besproken en goedgekeurd door de klankbordgroep en de gemeenteraad. Deze inrichtingsprincipes betreffen op hoofdlijnen: 'Wonen voor alle doelgroepen', 'Voorzieningenaanbod op peil', 'Prettig verblijven in het centrum' en het streven naar een betere verkeersveiligheid in het centrum. Hoewel de Gebiedsvisie Centrum geen blauwdruk is voor toekomstige ontwikkelingen, is het wel een leidraad voor wenselijke ontwikkelingen.

Om het project herinrichting Sint Agathaplein "Dorpshart 2027" op gang te brengen moeten de voorbereidingen op korte termijn opgestart worden zie bijlage 1. Dit betekent dat er een adviesbureau gevonden moet worden zodat er een Programma van Eisen opgesteld kan worden in samenspraak met de omgeving. De kaders vanuit de Centrumvisie en Toekomstvisie zijn hierbij richtinggevend. Aan de hand van een Programma van Eisen kan een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp opgesteld worden. Uiteraard zullen er voldoende participatiemogelijkheden en -momenten ingepland worden zodat belanghebbende mee kunnen denken over de herontwikkeling van het Sint Agathaplein.

Het project herinrichting Sint Agathaplein "Dorpshart 2027" wordt ruimtelijk begrenst door de gevels van de bestaande bebouwing en de nieuwe gevel van de Zuidwand. Dit betekent dus inclusief Buskensstraat (gedeelte) en pleintje voor de kerk.



Uit onderzoek is gebleken dat er een verontreiniging in de bodem zit ter hoogte van de Zuidwand fase 1. Voor deze verontreiniging zal een oplossing gezocht moeten worden voordat het Sint Agathaplein definitief ingericht wordt. Hoe en op welke manier is op dit moment nog onderwerp van onderzoek. Dit maakt onderdeel uit van het project.

In de Programma begroting 2025 is een investering voor de herinrichting centrum meegenomen van €1.800.000,-. Dit bedrag staat in de begroting voor 2027. Ook is in de Programma begroting 2025 een investering meegenomen van €900.000,- voor een klimaatadaptief centrum. Deze budgetten hanteren we als kader. Mocht tijdens het voorbereidingsproces blijken dat de realisatie om moverende redenen aangepast moet worden (af- of bijramen) dan zullen we hier opnieuw bestuurlijk commitment voor vragen.

Voorbereiding: In verband met contractuele afspraken vastgelegd in de overeenkomst die onder de realisatie van de Zuidwand ligt is afronding van de inrichting Sint Agathaplein in 2027 noodzakelijk. De voorbereiding moeten dus op korte termijn starten.

De kosten voor voorbereiding zijn tot nu toe niet in de begroting opgenomen. Het opstellen van het Programma van Eisen inclusief participatietraject wordt geraamd op € 50.000. De uitwerking van een voorlopig ontwerp en na participatie een definitief ontwerp zal naar verwachting ca. € 100.000, - kosten. Dit maakt dat deze voorbereidingskosten op ca. €150.000,- uitkomen. De genoemde bedragen zijn excl. btw.

Bodemsanering: Eerder is geconstateerd dat er een vervuiling aanwezig is ter hoogte van de voorzijde van de voormalige Hema locatie. Deze verontreiniging leek diep te zitten en stabiel te zijn. Nader onderzoek gedurende het proces Zuidwand wijst uit dat de verontreiniging met het grondwater verplaatst in westelijke richting, onder het toekomstige plein. Wellicht is het noodzaak/zinnig deze verontreiniging alsnog meer actief te behandelen middels bronnering, onderzoek hiernaar loopt. Naar verwachting kunnen we hierover dit voorjaar definitief adviseren en besluiten. De kosten voor een eventuele definitieve sanering en onderzoek zijn nog niet geraamd en ook nog niet begroot. Gezien de omvang van de verontreiniging en de soort verontreiniging kunnen we een voorzichtige schatting maken. De kosten van de sanering worden op ca. €150.000,- excl. btw geschat.

Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om een krediet voor de voorbereidingskosten en sanering gefaseerd beschikbaar te stellen:

Jaar		Verwachte kosten
2025	Voorbereiding Inrichting Sint Agathaplein	€ 150.000
	Sanering	€ 75.000
2026	Sanering	€ 75.000

Geadviseerd besluit

1. Instemmen met het ter beschikking stellen van een budget voor 2025 van in totaal € 225.000 (ex BTW) en voor 2026 € 75.000 (ex BTW) ten behoeve van het project herinrichting Sint Agathaplein "Dorpshart 2027"

Toelichting

1.1 Door akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van het gevraagde budget kan de voorbereiding voor de herontwikkeling van het centrum gestart worden.

Om het centrum te kunnen herontwikkelen in 2026 en 2027 moet er gestart worden met de voorbereiding. Aangezien er veel belanghebbende rondom het centrum gevestigd zijn en er participatie plaats zal vinden wil gemeente Boekel tijdig beginnen met de voorbereiding om eventuele vertraging te gaan.

Kanttekeningen

De afstemming met de overige projecten die binnen het centrum van Boekel spelen (Zuidwand en herontwikkeling Nia Domo, het park en de voormalige Regenbooglocatie) is cruciaal voor het realiseren

van een toekomstbestendig centrum van Boekel. Door voor alle drie een projectstructuur te volgen en dwarsverbindingen te creëren wordt deze afstemming gerealiseerd.

De aanwezige verontreiniging en de aanpak ervan is onderwerp van nader onderzoek. Afhankelijk van de resultaten is een zeer beperkte aanpak mogelijk (alleen monitoren) of een meer actieve aanpak. Met de huidige bedragen kiezen we vooralsnog voor een middenweg.

Financiën

Voor het opstellen van het onderdeel Programma van Eisen met participatie is naar verwachting €50.000,- (ex BTW) nodig. De uitwerking van een voorlopig ontwerp en na participatie een definitief ontwerp zal naar verwachting €100.000,- kosten. Dit maakt dat de voorbereidingskosten op ca. €150.000,- (ex BTW) uitkomen.

Kosten voor de sanering zijn ook niet begroot, gezien de omvang van de verontreiniging en de soort verontreiniging worden de kosten van de sanering voorzichtigheidshalve op ca. €150.000,- excl. Btw geschat.

De btw is declarabel bij het btw-compensatiefonds, derhalve is de btw geen kostencomponent.

De kosten worden in de jaren 2025 en 2026 gemaakt de verdeling is als volgt:

Jaar		Verwachte kosten
2025	Vorbereiding Inrichting Sint Agathaplein	€ 150.000
	Sanering	€ 75.000
2026	Sanering	€ 75.000

De kosten worden gedekt in de algemene dienst en worden verwerkt in de voorjaarsnota 2025.

In de Programma begroting 2025 is het uitvoeringskrediet gepland in 2027, het project herinrichting Sint Agathaplein "Dorpshart 2027" moet in 2027 afgerond zijn. In de voorjaarsnota 2025 zal het investeringsmoment voor het uitvoeringskrediet van €1.800.000,- gedeeltelijk naar voren worden gehaald, zodat de uitvoering in 2026 kan starten.

Participatie

Het voornemen is om binnen het gehele voorbereidingstraject op twee momenten participatie te organiseren. Het eerste participatiemoment vindt plaats tijdens het opstellen van het Programma van Eisen. Het tweede participatiemoment wordt beoogd nadat het voorlopig ontwerp is afgerond. Op welke wijze deze participatiemomenten gaan plaats vinden is nog niet bekend, dit wordt later nader uitgewerkt. Uitgangspunt hierin is dat het centrum van alle inwoners van gemeente Boekel is en dat alle inwoners hierover mogen meedenken.

Alternatieven

Een alternatief besluit kan zijn om het krediet niet te verstrekken. In dat geval kunnen de voorbereidingen niet binnen korte tijd in gang worden gezet. Een ander alternatief kan zijn om een gedeelte van de aanvraag goed te keuren. Dan kan wél een snelle start worden gemaakt met bijvoorbeeld de voorbereiding van de herontwikkeling van het centrum maar de verontreiniging nog niet gesaneerd worden, of andersom. Mocht dit het geval zijn dan moet later opnieuw worden gevraagd om budget beschikbaar te stellen om de benodigde vervolgstappen uit te kunnen voeren.

Communicatie/publicatie

Als de gemeenteraad instemt met het beschikbaar stellen van het budget dan kan direct gestart worden met de voorbereidingen voor de herontwikkeling van het centrum. Door middel van een persbericht zullen inwoners op de hoogte worden gebracht van de start van de voorbereiding voor de

herontwikkeling van het centrum. Bewoners worden in eerste instantie op hoofdlijnen geïnformeerd over het proces en over de participatievormen waar men aan kan deelnemen. Die participatievormen worden in een later stadium verder uitgewerkt.

Uitvoering/Vervolg

In de procesaanpak herinrichting Sint Agathaplein “Dorpshart 2027” is beschreven welke planning aangehouden gaat worden. Deze kan als volgt worden samengevat:

- | | |
|--|-----------------------------|
| - Opstellen plan van aanpak | <i>Januari 2025</i> |
| - Uitnodigen en selectie adviesbureau(s) | <i>maart 2025</i> |
| - Opstellen en participatie Programma van Eisen | <i>Q2 en Q3 2025</i> |
| - Opstellen voorlopig ontwerp | <i>Q2, Q3 en Q4 2025</i> |
| - Participatie voorlopig ontwerp | <i>Q4 2025</i> |
| - Definitief maken voorlopig ontwerp | <i>Q4 2025</i> |
| - Vaststellen definitief ontwerp | <i>Q4 2025</i> |
| - Opstellen bestek en aanbestedingswerkzaamheden | <i>Q1, Q2 2026</i> |
| - Realisatie: | <i>Q3 2026 Q1en Q2 2027</i> |

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel

De secretaris

De burgemeester

J.G. Marcic

C.J.M. van den Elsen

Bijlage(n)

1. 20250107 Procesaanpak nieuw dorpshart 2027