



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2019 / 59

MEMO

Aan : de raads- en burgerleden

Van : College van Burgemeester en Wethouders

Betreft: : Memo aan de raad met procesinformatie bij bestemmingsplan Zuidwand

Datum : 26 november 2019

Geachte raads- en burgerleden,

In de loop van 2019 hebben wij u meerdere malen geïnformeerd over de voortgang van het project Ontwikkeling Zuidwand Boekel. Dit door middel van het memo van 12 februari, de presentatie in de themabijeenkomst van 7 mei en het memo van 2 juli. Nu ligt het bestemmingsplan ter besluitvorming voor. In het raadsvoorstel daarbij ligt de focus nadrukkelijk op ruimtelijke zaken. Om u tevens mee te nemen in de processtappen rondom het project Zuidwand sturen wij u deze memo met aanvullende/achtergrond informatie.

Projectmanagement

Wat betreft de planning lopen we volgens schema. Er zijn vooralsnog geen afwijkingen te melden op het kritische pad en de belangrijkste mijlpalen van de projectplanning.

Wat betreft de grondexploitatie is de actuele stand dat we voor 2019 binnen de kaders blijven. We merken wel dat de exploitatie onder druk staat. Binnen de vastgestelde exploitatie zit een inbreng van de gemeente van € 4,1 miljoen. Dat doen we omdat we vinden dat de ontwikkeling van de Zuidwand bijdraagt aan meerdere projecten uit onze centrumvisie 2010. Met name de oplopende advieskosten en de kosten van aankoop zijn een aandachtspunt. Op dit moment werken we nog binnen de kaders van de exploitatie. Experts verwachten echter kostenstijgingen in de aankoop, dit manifesteert zich vooral in fase 2 van het project. De exacte cijfers met een toekomstige doorkijk en mogelijke maatregelen worden nu verkend. Bij het bijstellen van de exploitatie in het kader van de grondbedrijfsrapportage zullen we de uitkomst daarvan opnemen.

Het risicoprofiel is vanwege voortschrijdend inzicht aan het wijzigen. Een aandachtspunt daarbij is de inmiddels vastgestelde bodemverontreiniging in fase 1. Daar zit kort bij de rotonde een olievervuiling. Die zit redelijk diep (dieper dan 2 meter) waardoor de risico's voor de bouw beperkt zijn. Nu wordt gewerkt aan een saneringsplan en de bijhorende kostenraming. Ook die gevolgen zullen we bij de herziening exploitatie aan u voorleggen.

Verwerving

De verwerving van winkelpanden en woningen in de Zuidwand fase 1 verloopt voorspoedig. Voor fase 1 hebben we overeenstemming met de meeste eigenaren. Met de eigenaren van 3

bovenwoningen zijn we nog in gesprek. Verder zijn er twee huurders waar nog geen complete overeenstemming is bereikt. Minnelijke verwerving is nog steeds het uitgangspunt. Voor fase 2 is de verwerving van enkele grotere panden voorspoediger verlopen als gepland. We hebben tegelijkertijd te maken met enkele resterende eigenaren en huurders waar vraag en aanbod nog ver uit elkaar liggen. Dit veroorzaakt ook de spanning op de exploitatie. We beraden ons met Van Wanrooij op de vervolgstrategie, het uitgangspunt minnelijke verwerving is wellicht niet haalbaar.

Bestemming en DPO onderzoek (ladder duurzame ontwikkeling)

Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het ontwerp-bestemmingsplan nader aangescherpt, verwezen wordt naar het betreffende raadsvoorstel. Een belangrijk punt van nadere aanscherping is het DPO-onderzoek, waarin nog verder is onderbouwd waarom wij werken aan een volwaardige supermarkt in de Zuidwand. De basis van dat streven is gelegd in onze Centrumvisie. Het onderzoek toont aan dat er ruimte is voor extra m² supermarkt. Onder het vigerende bestemmingsplan is vestiging van een supermarkt overigens ook al mogelijk. Het is echter noodzakelijk om de Zuidwand te herontwikkelen, zodat het gebouw voldoet aan de bouwkundige eisen die een supermarkt maar ook de andere retailers stellen.

Het voorkeursscenario is nog steeds dat Aldi verhuist van de Kerkstraat naar de Zuidwand. Daarover zijn de betrokken partijen momenteel nog steeds in gesprek. Ook Coop heeft deze voorkeur. In haar zienswijze bij het bestemmingsplan stelt Aldi dat men niet voornemens is naar de zuidwand te verhuizen. Op basis daarvan is direct overleg gevoerd met Aldi en Van Wanrooij. Daarbij heeft Aldi weer aangegeven dat het standpunt van niet verhuizen niet keihard is maar dat men aanvullende voorwaarden stelt.

Dit houdt voor ons in dat het terugvalsscenario (een derde supermarkt) in beeld blijft. Dat om de Centrumvisie met twee supermarkten te kunnen realiseren. Coop en Aldi zijn zoals mag worden verwacht geen voorstander van dit terugvalsscenario. Op basis van onze visie en het aangevulde DPO onderzoek zijn voor ons beide opties nog open.

Parkeren en St. Agathaplein

Het aantal benodigde extra parkeerplaatsen is met enkele plaatsen toegenomen naar 68. Dit als gevolg van het compenseren van enkele informele parkeerplaatsen rond de huidige Zuidwand, actualisatie van het ontwerp en door een recente wijziging van CROW-parkeernormen voor supermarkten. Uit de parkeerstudie blijkt dat de benodigde ruimte daarvoor voorhanden is. Vooruitlopend op de resultaten van het project Gebiedsvisie Centrum lijkt inmiddels ook dat er mogelijkheden zijn om de parkeerdruk deels buiten het plein af te vangen. Dat komt dan ten gunste van de verblijfskwaliteit. Na besluitvorming over de resultaten van het project Gebiedsvisie Centrum (Q1) zal een eerste ontwerp voor het St. Agathaplein kunnen worden gemaakt.

Koopovereenkomst

Op basis van het raadsvoorstel vaststelling Bestemmingsplan wordt momenteel een concept-Koopovereenkomst opgesteld, waarover de gemeente en Van Wanrooij Projectontwikkeling in het voorjaar van 2020 overeenstemming willen bereiken.

Vervolgstappen (planning)

Naar verwachting volgen de volgende vervolgstappen, uitgaande van het meest gunstige scenario waarbij er geen beroep wordt ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan:

- Q4 2019: Raadsbehandeling vaststellen OBP
- Q4 2019: Beeld parkeeroplossingen (Q1 2020: Vaststellen Gebiedsvisie Centrum)
- Q1/2 2021: Sloop fase 1, start bouw Q3 2021
- Q1 2023: Oplevering fase 1 (fase 2 Q4 2024)

--/--