

1. Planning

- Streven bij voorspoedig proces:
 - o Eind 2019 bp vaststellen
 - o Zomer 2020 bp onherroepelijk
 - o Najaar 2020 start bouw fase 1 (18 mnd)
 - o Voorjaar 2022 ingebruikname fase 1
 - o Zomer 2022 start bouw fase 2 (18 mnd)
 - o Eind 2023 ingebruikname fase 2

- Voorwaarde start bouwfase 1:
 - o 70% voorverkoop van de te verkopen - en
 - o 80% van de te verhuren woningen, naast een
 - o verhuurovereenkomst inz. de supermarkt.

- Partijen erkennen het belang van een vlotte doorloop in het het proces. Om de doorloop zoveel mogelijk te borgen blijven de lijnen tussen partijen kort. Er zal periodiek en incidenteel overleg plaatsvinden om elkaar te informeren en de (oplossings)richting af te stemmen.

2. Ontwikkeling

- De omgevingsvergunning wordt per fase door VWPO aangevraagd. De beeldkwaliteit van fase 2 moet passen bij het beeld wat in fase 1 wordt gerealiseerd.
- Beoordeling van de kwaliteit van het ontwerp is aan de gemeente.
- Fase 2 betreft net als fase 1 in principe geheel nieuwbouw. Mocht duidelijk worden dat de gemeente het relatief jonge deel van het huidige gebouw (ter hoogte van Agathaplein 35) niet kan verwerven dan zal fase 2 bestaan uit nieuwbouw van het overige. VWPO zal hier rekening mee houden in de ontwikkeling van fase 2. De gemeente neemt tijdig een besluit over wel/niet verwerven van dit gedeelte, reeds voor start bouw fase 1.

3. Financiën

- De overeengekomen grondprijs voor het gehele plan is €5.000.000 exclusief BTW. Te betalen in 2 fasen. 50% voor fase 1 binnen 1 maand na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. En 50% voor fase 2 uiterlijk 18 maanden na start bouw fase 1.
- Omdat het grondbod van Van Wanrooij er reeds op is gebaseerd dat de marktwaarde van de appartementen de komende jaren gaat groeien is de grondprijs van €5.000.000 gefixeerd. Er volgt geen aanpassing van de grondprijs als het exploitatieresultaat van een der partijen in positieve/negatieve zin wijzigt.

- Alleen indien Agathaplein 35 niet wordt verworven cq. niet wordt herontwikkeld wordt de door VWPO te betalen grondprijs voor fase 2 naar beneden worden bijgesteld.
- Van Wanrooij draagt verder per fase 50% van de te maken sloopkosten.
- De holding van het concern Van Wanrooij zal garant staan voor het voldoen van de financiële afspraken.
- De verkoop- en huurprijzen van de te bouwen appartementen zullen marktconform zijn, streven is diversiteit in het programma qua oppervlakte en prijs. Er is geen verplichting tot sociale huur appartementen.
- De invulling van de commerciële ruimten tussen de twee supermarkten is van belang voor realisatie van de centrumvisie. Ontwikkelaar heeft een inspanningsverplichting de door de gemeente beoogde partijen te huisvesten tegen vooraf overeengekomen maximaal huurbedrag.
- De huurprijzen van de overige te realiseren commerciële ruimten zullen betaalbaar zijn, passend bij de Boekelse markt.
- Gezien de doelstelling van het centrumplan zullen partijen overleg voeren of de geïnteresseerde partijen afzonderlijk en/of als mix passen in de centrumvisie.

4. Omgevingsvergunning

- Aanvraag omgevingsvergunning voor fase 2 uiterlijk 12 maanden na start bouw fase 1, ongeacht het percentage verkoop/verhuur in fase 2 op dat moment. Dit heeft 2 redenen:
 - o Ten eerste is er tijd nodig om van aanvraag tot een onherroepelijke omgevingsvergunning voor fase 2 te komen binnen 18 maanden na start bouw fase 1. Het project kan dan in 1 bouwstroom door. Dit is belangrijk ter voorkoming van extra kosten voor tijdelijke voorzieningen en het (onnodig) lang voortduren van druk op de openbare ruimte. Het bouwproject brengt immers -ook bij een optimaal proces- lange tijd hinder voor verkeer en parkeerkrabte met zich mee.
 - o Ten tweede omdat de aanvraag omgevingsvergunning en betaling van bijbehorende leges door ontwikkelaar de gemeente legitimeert om deel 2 van de sloop van de huidige gebouwen op te pakken. De gemeente heeft dan 6 maanden tot start bouw fase 2 om de huidige bebouwing te slopen en de grond bouwrijp op te leveren.

5. Ontbindingsclausule

- Als VWPO geen complete en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor fase 2 indient binnen 12 maanden na start bouw fase 1, dan is de gemeente vrij met een andere ontwikkelende partij verder te gaan voor fase 2.
- De kosten en afspraken met derden die ontwikkelaar tot op dat moment gemaakt heeft in de voorbereiding (ontwikkeling, verkoop etc.) blijven voor eigen rekening en risico.
- VWPO zal (kandidaat) kopers/ huurders in dit geval geen kosten doorbelasten of binden aan verplichtingen.
- De gemeente krijgt het recht fase 2 door een andere ontwikkelaar nader uit te laten werken volgens de gevelbeelden die zij en VWPO gaande het proces met de markt hebben gecommuniceerd.

6. Bouw

- Het nieuwe complex zal gasloos zijn, conform recente regelgeving. Er zal gebruik gemaakt worden van kwalitatief hoogwaardige lucht warmtepompen.
- In fase 1 zit de realisatie van een ruimte voor een supermarkt. Gezien de korte afstand tot woningen is het absoluut noodzakelijk dat laden en lossen inpandig plaatsvindt en dat ook het externe geluidsniveau van installaties tot een minimum beperkt blijft.
- Het gebouw met bergingen voor fase 1 en 2 wordt -evt. gefaseerd- achter fase 1 gerealiseerd. In de aanvraag omgevingsvergunning fase 1 wordt om praktische redenen het gehele bergingen-gebouw meegenomen. Mocht er ontbonden worden na oplevering van bouwfase 1 dan zal de gemeente de bouw van de bergingen voor fase 2 vergoeden.

7. Parkeren

- Het aantal openbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte rond het nieuwe complex zal door de gemeente verhoogd worden tot minimaal 120.
- Voor elk nieuw te bouwen appartement wordt 1 prive-parkeerplaats aangelegd. De prive-parkeerplaatsen voor de woningen in fase 1 en 2 worden pas na oplevering van fase 2 aangelegd door VWPO. Indien de gemeente de aanleg oppakt zal er kostenverhaal volgen.
- De nieuwe inrichting van de openbare ruimte rond het complex zal waar mogelijk tijdens maar in ieder geval binnen 2 maanden na oplevering van fase 2 starten.

8. Kosten nieuwe inrichting

- De gemeenteraad zal in de komende begroting een krediet vaststellen voor herinrichting van het openbaar gebied. Er wordt nog onderzocht of VWPO daar ook een bijdrage in dient te leveren.

9. Grondverwerving

- De gemeente pakt de grondverwerving op. Met diverse huidige eigenaren en huurders in het complex is het gemakkelijker om tot overeenstemming te komen als zij voorrang krijgen bij de verkoop en inspraak krijgen mbt. het ontwerp. Er wordt onderzocht in hoeverre VWPO daar aan mee kan werken.

10. Risico

- Indien het proces vertraagt omdat de grond -ondanks een actief verwervingsstraject- niet tijdig beschikbaar komt voor start bouw, bijv. door een onteigeningszaak, zullen partijen ieder de eigen kosten dragen die het uitstel met zich mee brengt.