



GEMEENTE BOEKEL

VOORSTEL AAN DE RAAD

Datum : 14 december 2017

Voorstel van : college van burgemeester en wethouders

Onderwerp : Centrumontwikkeling (zuidwand), voortgang december 2017

Samenvatting

Sinds twee jaar wordt de herontwikkeling van de zuidwand actief opgepakt door de gemeente. In de raadsvergadering van oktober 2017 is WVG gevestigd en heeft u de kaders om tot een herontwikkeling te komen besproken. Nu leggen we u de voortgang voor. Kern is dat de processen voorspoedig voorlopen en de juridische check aantoonde dat de beoogde manier van samenwerking stand houdt. We liggen op schema om u in februari 2018 een compleet voorstel aan te bieden. Verder vragen wij u om instemming met de in oktober voorgelegde kaders.

Voorgesteld besluit:

1. De aangeboden kaders voor de herontwikkeling van oktober 2017 vast te stellen.
2. Kennis nemen van de eerste onderzoeksresultaten met betrekking tot:
 - a. De haalbaarheid en wenselijkheid voor de gemeente van de herontwikkeling van de Zuidwand van het St. Agathaplein overeenkomstig de Centrumvisie 2010;
 - b. De kwaliteit en de marktconformiteit van de propositie (marktinitiatief) van Van Wanrooij Projectontwikkeling d.d. 20 maart 2017 ten behoeve van mogelijke verdere samenwerking
3. Instemmen met het voorgestelde proces om de te werken naar een definitief GO/NO GO moment in de Raad van 19 februari 2018.

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 worden momenteel 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

Gelet op de in dit voorstel vermelde tussenstand van beide onderzoeken wordt de Raad verzocht om instemming met het vervolgen van beide onderzoeken, waarna in de Raad van 19 februari instemming zal worden gevraagd op een definitief go/no-go voor:

1. Het project herontwikkeling Zuidwand voor de gemeente;
2. De propositie Zuidwand van Van Wanrooij Projectontwikkeling.

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.

Beoogd resultaat:

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

1. Algemeen proces- en projectmanagement

Tot op heden is er in de initiatieffase en begin van de haalbaarheidsfase voornamelijk procesmanagement gevoerd, wat gericht is op het formuleren van kaders waarbinnen het project Herontwikkeling Zuidwand kan worden gemanaged.

Het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 zal een projectmanagementplan voor het project Herontwikkeling Zuidwand bevatten.

2. Publiek-private samenwerking

De propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling d.d. 20 maart 2017 betreft 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.

Het College staat – los van de inhoudelijke toetsing daarvan – in principe positief tegenover dit marktinitiatief, met de volgende motivatie.

- Vroegtijdige samenwerking tussen gemeenten en marktpartij 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;
- Uitgangspunt van Van Wanrooij Projectontwikkeling om eigenaar te blijven van de nieuw te bouwen Zuidwand, waardoor de belangen van beide partijen gericht zijn op het versterken en behouden van de lange termijn aantrekkelijkheid van het centrum;
- Snelheidsvoordeel voor de planontwikkeling daardoor kunnen benutten van het huidige markteconomische momentum. Een marktselectie- of aanbestedingsprocedure heeft naast de benodigde kosten en inherente risico's ook het nadeel van een proceduretijd van circa een half jaar, exclusief de voorbereidingstijd.

Mocht de inhoudelijke toetsing van de propositie leiden tot de conclusie dat deze niet kan worden gehonoreerd, zal een fallback scenario in werking treden waarbij de gemeente een uitvraag zal

doen (marktselectie- of aanbestedingsprocedure) aan meerdere ontwikkelaars om de ambitie te realiseren.

De inhoudelijke toetsing van de haalbaarheid en wenselijkheid van de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling heeft tot nu toe de volgende eerste onderzoeksresultaten opgeleverd:

- De juridische kwaliteit is gewaarborgd door het karakter van het aankoopvoorstel voor bouwrijpe grond. Om het onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid het juiste juridische kader te geven, is een concept-intentievereenkomst opgesteld op basis waarvan partijen met elkaar spreken. Daarbij wordt de gemeente extern geadviseerd door Weebers Vastgoedadvocaten te 's Hertogenbosch;
- De stedenbouwkundige kwaliteit wordt als aanvaardbaar beoordeeld, waarbij een aantal aandachtspunten voor nadere uitwerking zijn vastgesteld (verwezen wordt naar invalshoek 5, Stedenbouwkundig ontwerp). Deze punten worden door Van Wanrooij Projectontwikkeling onderschreven. Bij deze toetsing is de gemeente ondersteund door Jos van Eldonk van bureau Common Affairs te Amsterdam;
- De financiële kwaliteit van het grondbod wordt op basis van een marktconformiteitstoets als aanvaardbaar beoordeeld. Bij deze toetsing is de gemeente extern geadviseerd door RSP Taxaties & Vastgoedadvies te 's Hertogenbosch, als onafhankelijk taxateur. Met deze uitkomst is het risico van ongeoorloofde staatssteun vanuit het grondbod weggenomen.

Als bijlage 2 is een meer uitgebreide rapportage van de eerste onderzoeksresultaten opgesteld door Arcadis opgenomen.

Gelet op bovenstaande eerste onderzoeksresultaten wordt de Raad om instemming gevraagd om het onderzoek te vervolgen.

Met betrekking tot de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling zal na het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 – indien de uitkomst daarvan een GO met van Wanrooij is – een verdere uitwerking op de volgende onderdelen plaatshebben:

- Programma en functies;
- Massastudie;
- Voorlopig Ontwerp;
- Beeldkwaliteitsplan;
- Businesscase met (grond)bod;
- Faseringsplan.
- Concept-koopovereenkomst, te sluiten wanneer de Intentievereenkomst succesvol is afgerond.

3. Grondverwerving en bestemming

Op 12 oktober heeft de Raad het Collegebesluit tot vestigen van de Wvg op het plangebied van de Zuidwand bekrachtigd. Op dit besluit zijn geen bezwaren ontvangen.

Ten behoeve van het opstellen van de gemeentelijke grondexploitatie en uiteindelijk het bestemmingsplan zijn verkennende onderzoeken uitgevoerd naar de meest kritieke elementen, te weten:

- Taxatie van de aankoopwaarde van panden. Ten behoeve van het bepalen van de financiële haalbaarheid van het project Zuidwand voor de gemeente worden in november en december 2017 de taxaties van de aankoopwaarde van de panden uitgevoerd. De uitkomsten worden verwerkt in het concept-grondexploitatiemodel, welke bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 zal worden gevoegd.
- Taxatie van verkoopwaarde van bouwrijpe grond. Ten behoeve van de toetsing van de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling is de marktconformiteit van de verkoopwaarde van de bouwrijpe grond bepaald door RSP Taxaties & Vastgoedadvies te 's Hertogenbosch, als onafhankelijk taxateur. De financiële kwaliteit van het grondbod wordt op basis van een marktconformiteitstoets als aanvaardbaar beoordeeld. Met deze uitkomst is het risico van ongeoorloofde staatssteun vanuit het grondbod weggenomen. De

uitkomsten worden verwerkt in het concept-grondexploitatie-model, welke bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 zal worden gevoegd.

- Gesprekken met de eigenaren van het vastgoed over verwerving, mede op basis van de hiervoor genoemde taxatiewaarden. Deze gesprekken dienen te resulteren in aankoopvoorstellen. Bij dit proces wordt de gemeente ondersteund door bureau Arcadis te Amersfoort. De stand van zaken van verwervingen wordt bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 gevoegd.
- Planschaderisico's voortvloeiend uit het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de Zuidwand, als onderdeel van de grondexploitatie. De maximale en minimale planschaderisico's zijn bepaald, en opgenomen in het concept-grondexploitatie-model. Bij de inschatting van de planschaderisico's is de gemeente extern geadviseerd door Gloudemans te Rosmalen. De uitkomsten worden verwerkt in het concept-grondexploitatie-model, welke bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 zal worden gevoegd.
- Quick-scan naar distributieplanologische risico's voor een nieuw bestemmingsplan, rekening houdend met de Ladder duurzame verstedelijking. De eerste bevindingen geven aan dat er weinig risico's worden gezien aan de voorgenomen ontwikkeling. Aanbevolen wordt om t.z.t. een uitgebreidere laddertoets uit te voeren. Daarbij wordt onder andere gekeken naar het verloop van de m2 dagelijkse detailhandel. De rapportage zal bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 worden gevoegd.
- Met het oog op de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging heeft een eerste inventarisatie plaatsgevonden naar milieuaspecten. Daarbij is uitgegaan van de Centrumvisie en het realiseren van een nieuwe bouwmassa met in de plint detailhandel en daarboven ca. 3 lagen appartementen. Daarbij is gekeken naar een breed scala van bestemmingsplan input. Op basis van bovenstaande bevindingen wordt ingeschat dat de volgende onderzoeken (waarschijnlijk) noodzakelijk zullen zijn:
 - Akoestisch onderzoek (wegverkeer + omgevingslawaai);
 - Bodemonderzoek;
 - Archeologisch onderzoek;
 - Quickscan flora en fauna.

De overige aspecten kunnen naar verwachting in de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel onderbouwd worden, zonder het uitvoeren van onderzoeken.

- Vanuit de stedenbouwkundige toetsing van de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling is specifiek aandacht gevraagd voor de kwantiteit en kwaliteit van het parkeeraanbod in het Centrum, rekening houdend met de gewenste pleinfuncties. Er wordt daarom een parkeerbalans opgesteld door bureau Kragten te 's Hertogenbosch. De rapportage zal bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 worden gevoegd.
- Gesprekken met eigenaren van locaties waarvan de huurders mogelijk willen verhuizen naar de nieuwe Zuidwand, over een nieuwe bestemming van deze locaties. De stand van zaken van deze gesprekken zal in de vorm van een vestigingsplan voor ondernemers (project 8 Centrumvisie 2010) bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 worden gevoegd.

Al deze ingrediënten vormen input voor een besluit om te komen tot een actieve gemeentelijke opstelling bij de herontwikkeling van de zuidwand.

4. Financiële regie en risicomanagement

Ten behoeve van het project Zuidwand dient een grondexploitatie te worden geopend, waarbij actief grondbeleid door de gemeente voorlopig als uitgangspunt dient. In dat kader zijn de volgende onderzoeken aan de orde:

- Opstellen van een concept-grondexploitatie-model (businesscase) waarin de financiële implicaties voor verwerving van vastgoed en grond, sloop, tijdelijke voorzieningen, bouwrijpmaken, verkoop bouwrijpe grond en woonrijpmaken zijn gevat, inclusief waardering van het risicoprofiel. Op basis van de huidige inzichten (aannames en nog onvolledige basisgegevens) is sprake van een forse 'onrendabele top' welke door de gemeente gedragen zal dienen te worden. Op basis van volledige gegevens zal het concept-grondexploitatie-model bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 worden gevoegd.

- De belangrijkste onzekerheden worden gezien vanuit het perspectief 'Grondverwerving en bestemming', waarvoor onderzoeken zijn ingezet om deze te kunnen beheersen. Verwezen wordt naar 3. voor een nadere toelichting.
- Een uitputtende risicoanalyse zal onderdeel uitmaken het projectmanagementplan, wat onderdeel uit zal maken van het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018.
- Actief grondbeleid dient als 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. De gemeente heeft de nadrukkelijke wens kenbaar gemaakt dat Van Wanrooij Projectontwikkeling in gesprek gaat over het delen van risico's die vanuit actief grondbeleid bij de gemeente liggen.
Concreet: In principe heeft de gemeente het risico van aankoop en bouwrijp maken. De ontwikkelaar heeft vervolgens het risico van bouwen en verkopen/verhuren. De gemeente is van mening dat Van Wanrooij ook mede risico dient te dragen in de verwerving.

5. Stedenbouwkundig ontwerp

Als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp dient vooralsnog de propositie van Van Wanrooij Projectontwikkeling. In juli 2017 heeft Van Wanrooij een tweede (verbeterd) stedenbouwkundig plan voorgelegd. Dat plan wordt als bijlage A ter inzage gelegd nadat we dit gezamenlijk hebben gepresenteerd. Vooralsnog blijft dat plan de basis voor de voorgestelde samenwerking. Inhoudelijk wordt verwezen naar invalshoek 2. (Publiek-private samenwerking). De daar bedoelde aandachtspunten voor nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan hebben o.a. betrekking op:

- Aanbrengen van een passend hoogteverloop naar de zij- en achterzijde van de Zuidwand. Nu is het ontwerp nog nagenoeg van 1 doorlopende hoogte. Liever zien we meer geleiding en een afbouw aan de uiteinden zodat beter aansluiting wordt gevonden bij de aanpalende bebouwing;
- Aanbrengen van meer geleiding in het complex om een doorlopende wand te vermijden. Ook wordt hiermee de indruk gewekt dat er een wand staat die is opgericht in meerdere fasen;
- Aandacht geven aan de kwaliteit van de 'zichtzijde' van de achterkant van het complex;
- Zoeken naar mogelijkheden om toegankelijkheid via stijpunten (toegangspunten voor de bewoners van de bovenverdiepingen) te optimaliseren.

Deze aandachtspunten worden meegenomen in de nadere uitwerking van het ontwerp door Van Wanrooij Projectontwikkeling nadat we besloten hebben met elkaar verder te werken. Een aangepast plan zal dus geen onderdeel uitmaken van het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018. De definitieve uitstraling van de zuidwand is redelijk eenvoudig aanpasbaar. Daarbij willen we (na februari 2018) nadrukkelijk de bevolking betrekken. Wel dient een uitspraak te worden gedaan over de bouwmassa omdat deze nauw samenhangt met de financiële aanbieding en daarmee de haalbaarheid.

Ten behoeve van de herinrichting van het St. Agathaplein zal een verkennende notitie worden opgesteld. Daarin zal op een programma van eisen achtige manier de inrichting van het plein worden besproken. Dus ook geen uitgewerkt plan voor het centrum tijdens de Raad van 19 februari 2018. Wel wordt aangegeven op welke manier de gewenste kwaliteit kan worden verkregen.

6. Communicatie

Vanuit het perspectief van branding en communicatie zijn de volgende activiteiten aan de orde:

- In de aanloop naar nu zijn in de periode december 2016 tot nu presentaties gegeven aan lokaal bestuur, de eigenaren en zakelijk huurders van de zuidwand, de gewenste toekomstige huurders van de zuidwand en de bewoners. Algemene reactie is dat men de gewenste invulling logisch vindt maar dat men met ons onderschrijft dat het komen tot dit wensbeeld een grote opgave is.

- Op 27 september jl. heeft een (tweede) informatieavond voor bewoners en eigenaren plaatsgevonden, waarin de informatie is gegeven over de voorgenomen ontwikkeling van de Zuidwand en het gevestigde Wvg. Van de 40 genodigden hebben 20 belangstellenden aan de avond deelgenomen. Over het algemeen kan worden gesteld dat het nut en de noodzaak voor de herontwikkeling werden herkend. Ook de ruimtelijke impact van een nieuwe Zuidwand werd acceptabel geacht. Door de deelnemers is meegedacht in de planontwikkeling, waarbij aandacht is gevraagd voor parkeren, groen, en aanpassing van het St. Agathaplein.
- Momenteel vinden gesprekken plaats met winkeliers die mogelijk willen verhuizen naar de nieuwe Zuidwand. Op basis van de nu gevoerde gesprekken geven de winkeliers aan dat zij zeer geïnteresseerd zijn in vestiging in de nieuwe Zuidwand, en dat zij de Centrumvisie nog steeds onderschrijven. De stand van zaken van deze gesprekken zal in de vorm van een vestigingsplan voor ondernemers (project 8 Centrumvisie 2010) bij het Raadsvoorstel voor de Raad van 19 februari 2018 worden gevoegd.
- Voorafgaand aan de besluitvorming in februari 2018 zal een openbare inloopavond worden georganiseerd. Daarin worden de plannen toegelicht en uitleg gegeven over het proces. Dat is nog niet de avond waarin gesproken gaat worden over de definitieve uitstraling van wand en plein. Die onderdelen zijn pas in de zomer van 2018 aan de orde.

Keuzemogelijkheden:

De gemeente heeft de regie op dit proces. We koersen nu op besluitvorming in februari 2018. Dan heeft de raad de keuze om:

- a) in te stemmen met de actieve aanpak van de centrumontwikkeling; en
- b) in te stemmen met de aanbieding van Van Wanrooij.

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:

Op dit moment wordt nog volop gewerkt aan het scherper krijgen van de propositie van Van Wanrooij. Eerder is aangegeven dat de ontwikkeling een onrendabele top heeft. Dat is ook de reden dat de markt dit project niet oppakt. Willen we deze ontwikkeling verder brengen dan zal de gemeente moeten investeren.

De uiteindelijke inbreng is afhankelijk van vele factoren die nog ingevuld worden. Onder andere de kaders zijn daarin van belang. De hoogte van de onrendabele top is –op basis van een eerste financiële verkenning- becijferd. Daarnaast komen dan nog bijkomende kosten van herinrichting centrum en tijdelijke voorzieningen en aanpassingen. In totaal komt dit met de huidige inzichten op minimaal € 3,5 miljoen. Bij de besluitvorming van februari 2018 zal de definitieve hoogte van de onrendabele top bij samenwerking met Van Wanrooij bekend zijn.

Risico's:

Risico's zijn er volop. In het onderdeel risicomanagement van beoogd resultaat is daarop ingegaan. Kern is dat we bereid zijn risico's te nemen maar deze wel zoveel mogelijk met de markt willen delen. De gemeente staat niet aan de lat voor het uiteindelijk exploitatierisico (verhuur/verkoop).

Communicatie:

Zie onderdeel 6 van beoogd resultaat.

Uitvoering en evaluatie:

In een omvangrijk project zoals dit is het goed om in beeld te hebben in welke fase we zitten en op welke momenten we welke besluiten gaan nemen. Hieronder geven we dit op hoofdlijnen weer:

Raad december 2017:

- Vaststellen kadernotitie voor ontwikkeling

- Kennisnemen van de tussenstand van de onderzoeken.

Raad februari 2018:

- Kennisnemen van de uitkomsten van de onderzoeken uit de initiatieffase welke worden voorgelegd middels diverse rapportages die nu in bewerking zijn.
- Vaststellen van de grondexploitatie "Centrum zuidwand".
- Instemmen met de aanbieding van Van Wanrooij onder de gestelde condities
 - Planaanpassing op basis van stedenbouwkundig advies
 - Financiële bieding
 - Risicodeling
- Vervolgplanning

Voorstel:

1. De aangeboden kaders voor de herontwikkeling van oktober 2017 vast te stellen.
2. Kennis nemen van de eerste onderzoeksresultaten met betrekking tot:
 - a. De haalbaarheid en wenselijkheid voor de gemeente van de herontwikkeling van de Zuidwand van het St. Agathaplein overeenkomstig de Centrumvisie 2010;
 - b. De kwaliteit en de marktconformiteit van de propositie (marktinitiatief) van Van Wanrooij Projectontwikkeling d.d. 20 maart 2017 ten behoeve van mogelijke verdere samenwerking
3. Instemmen met het voorgestelde proces om de te werken naar een definitief GO/NO GO moment in de Raad van 19 februari 2018.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Boekel
De secretaris de burgemeester

J.G. Marcic

P.M.J.H. Bos

Bijlagen ter inzage:

- A. Stedebouwkundig plan Van Wanrooij (vanaf 4 december ter inzage)

Bijlagen die zijn bijgevoegd:

1. Concept kaders oktober 2017
2. Rapportage eerste onderzoeksresultaten