



GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2019/29

MEMO

Aan : de Raad- en burgerleden
Van : College van Burgemeester en Wethouders
Betreft: : Centrumontwikkelingen, memo aan de raad inzake actualiteiten
Datum : 2 juli 2019

Geachte raad- en burgerleden,

Vooruitlopend op een nieuwe voortgangsmemo ontvangt u hierbij een tussentijdse update over enkele actualiteiten met betrekking tot de Centrumontwikkelingen, waar het project Ontwikkeling Zuidwand onderdeel van uitmaakt.

Boekel heeft een compact, compleet en comfortabel centrum nodig om toekomstbestendig te kunnen zijn. Daarom is in de Centrumvisie 2010 een actieprogramma opgenomen met negen projecten, waarvan een aantal de afgelopen jaren ten uitvoer is gebracht. Uitvoering van het project 'Herontwikkeling Zuidwand' van het St. Agathaplein wordt steeds dichterbij gebracht. Dit project heeft een grote toegevoegde waarde voor de toekomstbestendigheid van Boekel.

Er zijn drie recente, positieve ontwikkelingen waarover we u willen informeren. Daarmee zet Boekel een stap vooruit in de realisatie van de Centrumvisie. Hiermee werken we met de gemeenschap aan het verbetering van de leefbaarheid van ons dorp.

Akkoord op Hoofdpijnen Koopovereenkomst Zuidwand met VWPO

Het College heeft op 25 juni ingestemd met het Akkoord op Hoofdpijnen met Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. te Geffen (VWPO), dat op 2 juli jl. zal worden ondertekend door de burgemeester.

De gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een Akkoord op Hoofdpijnen, dat na de zomervakantie uitgewerkt wordt naar een juridisch verbindende koopovereenkomst. De financiële grondbieding past binnen de gestelde kaders, zoals door de Raad vastgesteld op 4 oktober 2018 en is marktconform bevonden op grond van taxatie.

Naar aanleiding van de Centrumvisie heeft VWPO in 2017 een initiatief voor herontwikkeling van de Zuidwand ingediend bij de gemeente. In de raadsvergadering van oktober 2018 heeft de raad ingestemd met kaders voor de ontwikkeling. Met VWPO is overlegd om te komen tot een voor beide partijen haalbaar plan. Dat is gelukt. Het resultaat ligt nu voor.

Het Akkoord op Hoofdpijnen houdt in essentie in dat de gemeente de eigendommen opkoopt en de grond bouwrijp maakt. Vervolgens koopt VWPO de bouwrijpe grond en ontwikkelt er in twee

fasen een nieuwe Zuidwand. Daarin is ruimte voor ca. 4.580m² bruto vloeroppervlakte aan winkelruimte voor dagelijkse boodschappen waaronder een supermarkt, 61 appartementen in de sector koop en vrije sector huur, en 61 parkeerplaatsen.

Zoals gezegd wordt de Zuidwand ontwikkeld in twee fasen. De start van de bouw van fase 1 met daarin de supermarkt is voorzien in het derde kwartaal van 2021, de ingebruikname in het eerste kwartaal van 2023. Aansluitend daarop vindt de realisatie van fase 2 plaats met start bouw vanaf 2e kwartaal 2023 en ingebruikname in het derde kwartaal van 2024.

Voor fase 2 verkrijgt VWPO een exclusief optierecht, geen afnameplicht. Men mag dus afzien van de ontwikkeling. Deze constructie heeft tot een hoger grondbod geleid in zowel fase 1 als fase 2.

Voorafgaand aan de levering van de grond draagt de gemeente onder meer zorg voor verwerving en tijdelijke exploitatie van de Zuidwand, de benodigde wijziging van het bestemmingsplan, de sloop en het bouwrijp maken.

Aankoop eigendom Aldenhuijsen in de Zuidwand

Op 2 juli jl. neemt het College een besluit over instemming met de koopovereenkomst voor de aankoop van de eigendommen van Aldenhuijsen (Beheer BV) in de Zuidwand, namelijk 5 bedrijfsruimten c.q. winkelpanden en 2 bovenwoningen gelegen aan de Kerkstraat en het St. Agathaplein.

In januari 2019 was inhoudelijk principeovereenstemming bereikt over de aankoop. Na het uitvoeren van nader bodemonderzoek begin 2019 heeft de gemeente in juni zicht gekregen op de risico's van aanwezige verontreinigingen. De onderzoeksresultaten hebben geleid tot herijking van de concept-koopovereenkomst.

Hiermee heeft de gemeente een substantieel deel van de commerciële ruimtes en woningen voor fase 1 in eigendom gekregen. Voor fase 2 was dit reeds het geval.

Vaststelling ontwerp-bestemmingsplan door het College

Op 9 juli neemt het College een besluit over vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan voor de Zuidwand.

Vanaf april dit jaar heeft het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Ook heeft de gemeente twee goed bezochte bijeenkomsten georganiseerd ten behoeve van een omgevingsdialoog. Mede op basis van de ontvangen reacties en dialoogresultaten is het voorontwerp-bestemmingsplan aangepast.

Onder voorbehoud van instemming van het College zal publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan plaatsvinden op 15 augustus, waarna inzage mogelijk is.

--/--