



# GEMEENTE BOEKEL

Nummer 2020 / 24

## MEMO

**Aan** : de raads- en burgerleden  
**Van** : College van Burgemeester en Wethouders  
**Betreft:** : Memo aan de raad met procesinformatie bij B&W-besluiten Zuidwand  
**Datum** : 24 april 2020

Geachte raads- en burgerleden,

Met het raadsmemo van 26 november 2019 (memonr 2019/59) en de presentatie tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 17 februari 2020 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van het project Ontwikkeling Zuidwand Boekel. Om u mee te nemen in de voortgang en de processtappen rondom dit project, sturen wij u dit memo met aanvullende/achtergrond informatie.

### **Projectmanagement en -beheersing**

De voortgang loopt qua planning volgens schema. Er zijn vooralsnog geen afwijkingen te melden op het kritische pad en de belangrijkste mijlpalen van de projectplanning.

Een risico met tijdsgevolgen is dat de behandeling van de tegen het vastgestelde bestemmingsplan ingestelde beroepen tegen het vastgestelde bestemmingsplan Zuidwand – en het daarop door de gemeente verzonden verweerschrift – waarschijnlijk pas in december 2020 zal plaatsvinden. De planning hield rekening met medio november 2020. De oorzaak van dit risico is dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vanwege de Corona-maatregelen momenteel geen nieuwe zaken in behandeling neemt en alleen lopende en urgente zaken afhandelt. Wanneer wij bericht van de Afdeling ontvangen kunnen wij u nader informeren.

Wat betreft de grondexploitatie en het risicoprofiel verwijzen wij u naar het raadsvoorstel, waarin herziening aan de orde komt van alle gemeentelijke grondexploitaties. Gelet op dit uitgestelde raadsbesluit heeft de gemeente Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. geïnformeerd dat de looptijd van het Akkoord op Hoofdlijnen navenant verlengd wordt.

### **Stand van de verwerving**

De verwerving van winkelpanden en woningen in de Zuidwand verloopt volgens planning. Naar aanleiding van de vragen vanuit de informatiebijeenkomst voor bewoners, winkeliers en eigenaren in/van de Zuidwand op 11 februari 2020, is extra aandacht gegeven aan mensen die zich onvoldoende gehoord of geïnformeerd voelden. Aankoop van eigendommen blijkt ook hier een gevoelig proces waarbij extra aandacht voor de communicatie gevraagd wordt.

Voor fase 1 zijn nog geen mutaties te melden. We hebben overeenstemming bereikt 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.

Ook voor fase 2 zijn nog geen mutaties te melden. De verwerving van enkele grotere panden verlopen voorspoediger verlopen dan gepland. We hebben te maken met enkele resterende eigenaren en huurders waar vraag en aanbod nog ver uit elkaar liggen. Ook hier is ons uitgangspunt minnelijke verwerving, we constateren wel dat daar druk op zit.

### **Beroep tegen bestemmingsplan en verweer**

Naar aanleiding van het vastgestelde bestemmingsplan hebben vijf partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Door de gemeente is het verweerschrift op dinsdag 21 april jl. vastgesteld in het College en op donderdag 23 april jl. verzonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Behandeling en uitspraak zal naar verwachting (hoop) plaatsvinden in december 2020.

### **Rectificatie detailhandel en parkeren**

Op basis van eerdere eigen analyse en naar aanleiding van de ingediende beroepsgronden tegen het vastgestelde bestemmingsplan is het noodzakelijk om enkele rectificaties aan te brengen in het vastgestelde bestemmingsplan. Dit betreft de planregels, de oplegnotitie detailhandel, de memo inpassing parkeerbehoefte en de parkeerbalans. Naar verwachting zal dit onderwerp aan de orde komen in de raadsvergadering van 25 juni 2020.

### **Instemming marktconsultatie supermarkten**

Het College heeft besloten dat VWPO toegestaan wordt om een brede marktconsultatie te starten onder supermarkten. Dit ten behoeve van een huurovereenkomst voor de beoogde supermarktfunctie in fase 1. Dit besluit is genomen nadat Aldi en VWPO niet tot overeenstemming zijn gekomen over een finaal huurvoorstel. De gemeente heeft in dit commerciële onderhandelingsproces een faciliterende rol gespeeld en heeft gestuurd op basis van het Akkoord op Hoofdlijnen van 2 juni 2019.

Met dit besluit komt aan een lang en moeizaam proces vooralsnog een eind. Al in 2017 heeft de gemeente overleg met Aldi (huurder) en Kees Boeijen Holding B.V. (KBH, verhuurder) gezocht om transparant en in goed overleg verplaatsing van de Kerkstraat naar de Zuidwand te bewerkstelligen. Aldi en KBH hebben in het voorjaar van 2019 echter – zonder overleg met de gemeente en VWPO – besloten de huurovereenkomst te verlengen en te investeren in verbouwing van de Kerkstraat. Vervolgens heeft Aldi VWPO medio 2019 te kennen gegeven dat verplaatsing niet (meer) aan de orde was. Dat besluit betreurden wij. We hebben echter altijd aangegeven dat de verhuizing van Aldi geen harde voorwaarde is. De invulling van de centrumvisie met een tweede trekker aan het plein is voor ons meer van belang. Toch heeft de gemeente Aldi in het najaar van 2019 en het voorjaar van 2020 opnieuw gestimuleerd om tot overeenstemming te komen met VWPO. In de laatste poging heeft ook Coop deel genomen. De uitkomst daarvan is bekend. Het betreurt ons dat het voorkeursscenario, verplaatsing van Aldi naar de Zuidwand, vooralsnog niet gerealiseerd lijkt te kunnen worden. Er is echter brede interesse van andere supermarktketens voor de Zuidwand, daarom wachten wij de resultaten van de marktconsultatie door VWPO met belangstelling af.

### **Raadsvoorstel Gebiedsvisie Centrum**

Wat betreft de Gebiedsvisie Centrum verwijzen wij u naar het raadsvoorstel.

### **Onderhandeling Koopovereenkomst**

Vanwege de langere doorlooptijd van de verlengde onderhandelingen met Aldi en KBH is ook het opstellen van de concept-Koopovereenkomst vertraagd. Dat zit echter niet op het kritieke pad van de planning. De gemeente en VWPO willen de komende maanden overeenstemming bereiken. Het resultaat moet passen in de exploitatie.

### **Vervolgstappen (planning)**

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

- Q2 2020: Koopovereenkomst met VWPO
- Q4 2020: behandeling beroepen en verweerschrift bestemmingsplan Raad van State
- Q1/2 2021: Sloop fase 1, start bouw Q3 2021, ingebruikname Q1 2023
- Q2 20123: Sloop fase 2, start bouw Q3 2023, ingebruikname Q4 2024