

Stichting Talis
Waalbandijk 18
6541 AJ Nijmegen

Rialto Wijchen B.V.
Victorialaan 15
5213 JG 's-Hertogenbosch

Gemeente Wijchen
Kasteellaan 27
6602 DB Wijchen

Intentiebrief herontwikkeling locaties Hart van Zuid en Boskriek

Wijchen, **xxx**

Met deze brief bevestigen ondergetekenden, Stichting Talis (hierna te noemen: 'Talis'), Rialto Wijchen B.V. (hierna te noemen: 'Rialto') en de gemeente Wijchen (hierna te noemen: 'de Gemeente'), hierna gezamenlijk te noemen als Partijen, de besproken zaken, de intenties en de vervolgstappen op hoofdlijnen betreffende de herontwikkeling van de locatie Hart van Zuid te Wijchen en de herontwikkeling van de locatie De Boskriek te Wijchen, gezamenlijk te noemen: (het) Project.

NB: In deze intentiebrief worden, naast Talis, Rialto en de Gemeente meerdere organisaties genoemd die betrokken zijn bij de plannen voor de herontwikkeling van de locaties Hart van Zuid en Boskriek. Deze intentiebrief legt uitsluitend afspraken vast tussen Talis, Rialto en de Gemeente.

Aanleiding

Welke kansen zijn er in de toekomst voor winkelcentrum Zuiderpoort en haar omgeving? Met die centrale vraag zijn winkeliers van winkelcentrum Zuiderpoort, eigenaar van winkelcentrum Zuiderpoort F. Hazenberg Vastgoed (in december 2020 verkocht aan Rialto Wijchen BV), Talis, ZZG zorggroep, Wijkcentrum Wijchen Zuid, Samenwerkingsstichting Kans en Kleur, Kinderopvang "de eerste stap" en de Gemeente begin 2017 een gezamenlijke verkennende studie gestart. Deze verkennende studie heeft geleid tot het "Verkenningsverslag Hart van Zuid Wijchen" d.d. 25 oktober 2017. Eind 2017 heeft de gemeenteraad van Wijchen kennisgenomen van het verkenningsverslag en ingestemd met het voorstel om een gebiedsvisie voor Hart van Zuid op te stellen en een daaraan gekoppelde financiële verkenning uit te voeren.

Resultaten

In 2018 is er op basis van het verkenningsverslag gestart met een studie naar de stedenbouwkundige mogelijkheden van het projectgebied. Deze studie heeft geleid tot een door Partijen gedragen gebiedsvisie voor het projectgebied: "**Gebiedsvisie xxx**" d.d. **xxx** (hierna te noemen: Gebiedsvisie). Parallel daaraan hebben Partijen gezamenlijk een financiële verkenning uitgevoerd. De Gebiedsvisie in combinatie met de financiële verkenning geeft Partijen een basis en het vertrouwen om de volgende stap in het proces te zetten.

De Gebiedsvisie omvat op hoofdlijnen het volgende sloop- en nieuwbouwprogramma:

Locatie Hart van Zuid

- Sloop van de sporthal, het wijkcentrum, de basisschool en het wooncomplex Hoogmeer;
- Sloop/renovatie/nieuwbouw van Winkelcentrum Zuiderpoort met circa 6.000m² aan winkel- en overige commerciële ruimten;

- Renovatie/facelift van wooncomplexen Zuiderpoort en Huissteden;
- Nieuwbouw van circa 1.000m² gezondheidscentrum;
- Nieuwbouw van circa 45 woonzorgappartementen ten behoeve van Talis/ZZG zorggroep;
- Nieuwbouw van circa 35 vrije sector appartementen;
- Nieuwbouw van circa 30 vrije sector grondgebonden woningen;
- Nieuwbouw basisonderwijs voor circa 400 leerlingen, een wijkcentrum en een sporthal;
- Aanleg van circa 480 (openbare) parkeerplaatsen op maaiveld ten behoeve van de bezoekers en gebruikers van het Project en de overige herinrichting van de openbare ruimte in het projectgebied.

Locatie Boskriek

- Sloop van de basisschool;
- Nieuwbouw van circa 40 sociale huurwoningen ten behoeve van Talis;
- Nieuwbouw van circa 25 vrije sector grondgebonden woningen;
- Aanleg van de benodigde (openbare) parkeerplaatsen en de overige herinrichting van de openbare ruimte in het projectgebied.

Intenties Partijen

Op basis van de Gebiedsvisie en de uitgevoerde financiële verkenning onderzoeken Partijen of kan worden gekomen tot overeenkomsten tussen Partijen die de ontwikkelingen zoals beoogd in de Gebiedsvisie, bijgevoegd als bijlage 1, mogelijk maken. Hiervoor zullen Partijen onder andere gezamenlijk het stedenbouwkundige plan, het daaruit voortvloeiende sloop- en nieuwbouwprogramma en de daaraan gekoppelde financiële kaders en risicoverdeling tussen Partijen verder uitwerken. Indien Partijen niet tot overeenstemming komen over bovengenoemde overeenkomsten treden Partijen in overleg over of en hoe Partijen verder samen optrekken in het plan Hart van Zuid.

Zoals besproken in het proces naar de Gebiedsvisie en de financiële verkenning hanteren Partijen bij de verdere uitwerking de volgende uitgangspunten:

Uitgangspunten Gemeente

1. De Gemeente is bereid de grondexploitatie van het Project voor haar rekening en risico te nemen, onder meer de sloop van de sporthal, het wijkcentrum, de twee basisscholen en de herinrichting van de openbare ruimte van het projectgebied;
2. De Gemeente is bereid de opstalexploitatie van de nieuwe basisschool, sporthal en wijkcentrum voor haar rekening en risico te nemen.

Uitgangspunten Talis

1. Talis is bereid de 34 appartementen gelegen aan Hoogmeer te slopen om het Project te kunnen realiseren;
2. Talis is bereid ervoor te zorgen dat de appartementen gelegen boven het winkelcentrum Zuiderpoort en in Huissteden aansluiten bij de nieuwbouw in het gebied;
3. Talis heeft het voornemen om de nieuwbouwappartementen in de gebiedsvisie geprojecteerd op het winkelcentrum bestemd voor de sociale huur af te nemen van Rialto.

Uitgangspunten Rialto

1. Rialto is eigenaar van het winkelcentrum Zuiderpoort gelegen in het projectgebied;
2. Rialto is bereid op te treden als risicodragend ontwikkelaar van de sloop/renovatie/nieuwbouw van het winkelcentrum met circa 6.000m² aan winkel- en overige commerciële ruimten;
3. Rialto is bereid op te treden als risicodragend ontwikkelaar van de opstalexploitatie van de nieuw te bouwen woningen;
4. Rialto is bereid op te treden als risicodragend ontwikkelaar van de opstalexploitatie van het nieuw te bouwen gezondheidscentrum.

Kosten verder onderzoek

Partijen dragen in principe individueel de kosten van eigen inzet en externe adviseurs. Indien er aanleiding is om kosten gezamenlijk te dragen dan treden Partijen daarover in overleg.

Status brief

Doel van deze intentiebrief is om de reeds besproken zaken en intenties tussen Partijen op hoofdlijnen vast te leggen en het vervolgproces zo helder mogelijk weer te geven. Partijen hebben er vertrouwen in dat met de weergegeven basis de te nemen vervolgstappen kunnen leiden tot een voor Partijen acceptabele ontwikkeling en, bovenal, een toekomstbestendig Hart van Zuid.

Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze intentiebrief:

Bijlage 1: "Gebiedsvisie xxx" d.d. xxx

Gemeente Wijchen,

Rialto Wijchen B.V.

Stichting Talis

.....

M. van Beek

d.d. /12/ 2020

.....

R. van den Eijnde

d.d. /12/ 2020

.....

R. Leushuis

d.d. /12/ 2020