

Afdeling	: R&E	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders (0625133792)	DJ-1657734
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1207647
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Verlenging Intentieovereenkomst Stadsbruglocatie.

Voorstel

In te stemmen met het verlengen van de tijdsbepaling zoals omschreven in artikel 6, lid 2 van de Intentieovereenkomst met JPO, ten aanzien van de ontwikkeling van de Stadsbruglocatie, tot 1 juli 2023.

Inleiding

In december 2020 is door uw college een ontwikkelvraag in de markt gezet, waarbij de gemeente op zoek is gegaan naar een samenwerkingspartner voor de ontwikkeling van de stadsbruglocatie. De ontwikkelvraag omvatte een visie en schetsontwerp voor een iconisch en een zo duurzaam en natuurinclusief mogelijk woongebouw aan de stadsentree ter hoogte van de stadsbrug.

Het plan van JPO (Jongen Projectontwikkeling), FAAM architects en Delva Landscape Architecture & Urbanism heeft uw college op 20 april 2021 tot winnend ontwerp benoemd. Waarna uw college de raad op 13 juli 2021 heeft gevraagd wensen en bedenkingen ten aanzien van dit ontwerp kenbaar te maken. Zij heeft hiervan geen gebruik gemaakt.

Uw college heeft vervolgens op 5 oktober 2021 een intentieovereenkomst (IOK) gesloten met de winnende finalist, met als doel de haalbaarheid te onderzoeken voor de ontwikkeling van een woongebouw op de Stadsbruglocatie, dat planologisch, ruimtelijk, functioneel, economisch en juridisch uitvoerbaar is.

In de IOK artikel 6 zijn afspraken gemaakt over de besluitvorming en tijdsbepaling:

Artikel 6: Besluitvorming en tijdsbepaling

1. Vóór 1 juli 2022, of zoveel eerder indien mogelijk, besluiten partijen op basis van de resultaten van de Haalbaarheidsstudie, of een haalbaar plan tot stand is gekomen en er een samenwerkingsovereenkomst kan worden gesloten.

Weert, 7 juni 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 14 juni 2022

Numer: 3

De secretaris,

2. De in lid 1 genoemde einddatum kan worden verlengd indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.
3. Indien uit de Haalbaarheidsstudie blijkt, dat niet alle afzonderlijk door partijen genoemde doelen kunnen worden bereikt, dan wel één of meerdere partijen om moverende andere redenen geen vervolg willen geven aan het proces, treden partijen in overleg. In dit overleg wordt afgetast of een vervolgproces met partijen met een eventueel aangepaste doelstelling zinvol is en wordt afgesproken hoe afspraken dienaangaande worden vastgelegd.

Onder artikel 6 lid 2 is aangegeven dat de datum van 1 juli 2022 kan worden verlengd indien daartoe in gezamenlijk overleg wordt besloten. In dat geval wordt de verlenging tussen partijen schriftelijk vastgesteld.

Beoogd effect/doel

Het doel is om te komen tot een haalbare en gedragen ontwikkeling op de Stadsbruglocatie, waarbij er heldere en actuele afspraken en kaders liggen over de gewenste inspanningen van gemeente en marktpartij.

Argumenten

De planvorming is vertraagd als gevolg van het traject met betrekking tot de molenbiotoop.

Als gevolg van lopende trajecten omtrent de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertusmolen bij het project Beekpoort-Noord heeft de planvorming op de stadsbruglocatie vertraging opgelopen.

Uw college heeft op 25 januari 2022 besloten een windvanganalyse te laten uitvoeren, die ziet op de effecten van meerdere ontwikkelingen, waaronder Appartementencomplex Beekpoort-Noord en Stadsbruglocatie en aan de hand daarvan een plan te vervaardigen dat ziet op het compenseren van de eventuele afname van de windvang als gevolg van deze ontwikkelingen.

Voor het uitvoeren van de windvanganalyse is een opdracht in de markt gezet, maar de resultaten daarvan zijn nog niet beschikbaar. Voordat de verdere planvorming kan worden hervat is het van belang de resultaten van het integrale windvanganalyse beschikbaar zijn. Daardoor is het niet mogelijk om voor 1 juli a.s. duidelijkheid te hebben over de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Het is zinvol om de lopende procedure met betrekking tot de aanvraag omgevingsvergunning van de appartementen Beekpoort-Noord af te wachten.

De aanvraag omgevingsvergunning appartementen Beekpoort-Noord heeft geleid tot één bezwaarschrift die op dit moment in behandeling is. Het is zinvol om de behandeling hiervan af te wachten alvorens verdere stappen in de planvorming voor de Stadsbruglocatie worden gezet. De doorlooptijd van deze procedure neemt naar verwachting enkele maanden in beslag (excl. een eventueel Raad van State-traject). In onderling overleg is ingeschat dat verlenging van de intentieovereenkomst met 1 jaar een reële termijn is.

Kanttekeningen en risico's

Vertraging in relatie tot marktontwikkelingen

Stijging van de bouwkosten en toegenomen inflatie maken dat de haalbaarheid zoals deze door de ontwikkelaar is berekend bij zijn inschrijving niet meer vanzelfsprekend

gegarandeerd is. De vertraging die is opgelopen als gevolg van de te onderzoeken windeffecten voor de totale hoek nabij de stadsbrug komt de haalbaarheid mogelijk niet ten goede.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het verlengen van de intentieovereenkomst heeft op dit moment geen directe financiële, personele of juridische gevolgen.

De door de raad verstrekte ruimte voor voorbereidingskosten, die bij het openen van de grondexploitatie Stadsbruglocatie worden overgenomen in de nieuwe grondexploitatie is niet toereikend gebleken. Ambtelijke inzet en inhuur van juridische expertise ten behoeve van de ontwikkeluitvraag waren in deze voorbereidingskosten niet voorzien.

Wanneer de integrale windvanganalyse duidelijkheid biedt over de te nemen vervolgstappen, dan volgt een nieuw voorstel over het benodigd budget. Tot die tijd worden er geen extra plankosten gemaakt.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de thema's die centraal staan bij de doorontwikkeling van het Schetsontwerp.

Uitvoering/evaluatie

Wanneer er meer duidelijkheid is over de windvang dan kunnen de volgende stappen aan de orde komen:

1. Raadsvoorstel voor aanvraag ophogen voorbereidingskosten;
2. Openen van de grondexploitatie die kan fungeren als kader door de raad;
3. Besluitvorming over stedenbouwkundig plan, samenwerkingsovereenkomst en actualisatie grondexploitatie door B&W (met ophalen wensen en bedenkingen bij de raad);
4. Bestemmingsplan (of Omgevingsplan) door de raad.

Communicatie/participatie

De verlenging van de tijdsbepaling wordt met JPO gecommuniceerd door middel van de bijgevoegde brief.

Overleg gevoerd met

Intern:

M. Siersma/F.van Vliet (planeconomie), M. Schroeten (Specialist grondexploitaties), L. Heesen (concern jurist)

Extern:

JPO

Bijlagen:

- Brief aan JPO