

Vergadering Gemeenteraad van 24-02-2016

Afdeling : Projectontwikkeling

Naam opsteller voorstel : Eggengoor, Harriet

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001208

Zaaknummer JOIN:

Z/15/011652

Agendapunt:

Onderwerp

Verplaatsing wijkwinkelcentrum Leuken

Voorstel

1. Van de bijgevoegde concept-realisatieovereenkomst kennis te nemen.
2. Aan het college wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
3. In te stemmen met het toekennen van € 794.378,-- uit de toegekende provinciale subsidie ten behoeve van het verplaatsen van het winkelcentrum.
4. De door het college op het niet-openbare gedeelte van de concept-realisatieovereenkomst en de niet-openbare bijlagen 4, 5, 9, 11 en 12 van de concept-realisatieovereenkomst opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Inleiding

Leuken maakt deel uit van een van de 12 wijken in Limburg, die door de provincie zijn aangewezen voor de Limburgse wijkenaanpak. Door middel van het opstellen van een integrale woonvisie voor de wijk Leuken zijn maatregelen inzichtelijk gemaakt waarmee de wijk 'toekomstklaar' wordt gemaakt. De woonvisie is op 30 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het traject om te komen tot een woonvisie voor Leuken is interactief geweest. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met sleutelfiguren. Verder hebben er twee bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. De wijkraad Leuken heeft, samen met de provincie Limburg, Wonen Limburg en de gemeente Weert actief bijgedragen aan de totstandkoming van deze visie en heeft deel uitgemaakt van de projectgroep. Over de locatie van de winkelvoorzieningen is tijdens de bewonersbijeenkomsten uitgebreid gediscussieerd. Een groep van bewoners was van mening dat de winkelvoorzieningen verplaatst dienden te worden naar de locatie van het sporthalgebied. Richtinggevend hierbij is de levensvatbaarheid van de voorzieningen op langere termijn genoemd, alsmede Groenewoud-Oost, dat een blinde vlek is wat betreft voorzieningen voor dagelijkse boodschappen.

De belangrijkste kernkeuze die in de visie is opgenomen, is de voorkeurslocatie voor de winkelvoorzieningen. Met het oog op de benodigde uitbreiding en om de winkels ook voor de toekomst levensvatbaar te houden, is de locatie Ringbaan/St.Jobstraat in de woonvisie aangemerkt als nieuwe locatie. Dit sluit aan bij de wensen die zijn geuit tijdens de bewonersbijeenkomsten.

Met de vastgoedeigenaren van het huidige winkelcentrum, Heyen Beheer BV en Majoor Beheer BV, beide uit Naarden, zijn onderhandelingen gevoerd over de verplaatsing van dit winkelcentrum naar de nieuwe locatie. Deze onderhandelingen hebben geresulteerd in een



concept-realisatieovereenkomst, welke ter kennisgeving aan en voor wensen en bedenkingen door uw raad als bijlage is toegevoegd. In het kort komt het er op neer dat de vastgoedeigenaren alle werkzaamheden uitvoert om het nieuwe winkelcentrum te realiseren. De gemeente verkoopt hiervoor een perceel grond aan deze vastgoedeigenaren. Op de oude (huidige) locatie wordt het vastgoed gesloopt en worden woningen gebouwd.

In de woonvisie zijn ook andere belangrijke onderwerpen voor het uitvoeringsprogramma opgenomen. Bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe school, die op korte termijn van start gaat. Tussen de nieuwe school en de nieuw te bouwen woningen wordt een centraal in de wijk gelegen wijkpark gerealiseerd. De wijkraad is voortvarend aan de slag gegaan met actiepunten uit het uitvoeringsprogramma dat is opgenomen in de woonvisie, die binnen het bereik van de wijk liggen. We noemen de herinrichting van het sporthalgebied, waar volkstuintjes zijn gerealiseerd alsmede een natuurlijke speelplek voor kinderen. Zo wordt er al flink uitvoering gegeven aan de uitwerking van de woonvisie, mede dank zij de inwoners van Leuken. Een volgende stap is de verplaatsing van het wijkwinkelcentrum, waar dit voorstel over gaat.

In 2010 heeft de gemeente een subsidieaanvraag ingediend bij het Regiofonds van "Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg" (GOML). In 2014 is door de provincie een eenmalige bijdrage in de onrendabele top verleend van maximaal € 2.000.000,00 ter financiering van de uitvoering van de woonvisie. Deze GOML-bijdrage is toegekend onder de voorwaarde dat de gemeente Weert 50% van de onrendabele top bijdraagt en is de bijdrage uit het Regiofonds niet meer dan 50% van de onrendabele top.

Beoogd effect/doel

Leuken een aantrekkelijke woonomgeving met een moderne winkelvoorziening te laten blijven.

Argumenten

1.1 In Weert-Oost is behoefte aan een toekomstbestendige winkelvoorziening.

Weert-Oost, met daarbinnen met name de wijken Groenewoud en Leuken, is een blinde vlek wat betreft een toekomstbestendige boodschappenstructuur. Alleen in de wijk Leuken is een klein winkelcentrum aanwezig. Dit blijkt uit de rapportage "Weert, visie op de ontwikkeling de structuur van boodschappencentra, van 24 februari 2014".

1.2 Het nieuwe winkelcentrum is toekomstbestendig.

Het nieuwe winkelcentrum wordt een moderne vestiging op een goed bereikbare locatie. Twee supermarkten (Jumbo en Aldi) gaan zich hier vestigen, aangevuld met aanvullende functies. Hierdoor ontstaat een sterk boodschappencluster centraal in Weert-Oost.

1.3 Met de vastgoedeigenaren zijn de afspraken schriftelijk vastgelegd.

Met de vastgoedeigenaren Heyen Beheer BV en Majoor Beheer BV is ambtelijk overeenstemming bereikt over de bijgevoegde concept-realisatieovereenkomst.

1.4 We kunnen gebruik maken van een provinciale subsidie.

Subsidie is toegekend door de provincie voor de uitvoering van de woonvisie Leuken. Dit blijkt uit de beschikking d.d. 25 februari 2014. De hoogte hiervan is € 2.000.000,-. Om de subsidie ook daadwerkelijk te ontvangen is door de gemeente een begroting opgesteld. De provincie heeft in een brief van 7 januari 2016 definitief met deze begroting ingestemd.

1.5 De subsidie wordt ingezet om de wijk toekomstbestendig te maken.

Van de 2 miljoen euro subsidie wordt voorgesteld om € 794.378,- in te zetten voor de verplaatsing van het winkelcentrum. Dit bedrag is nodig om de verplaatsing financieel

mogelijk te maken. Met de vastgoedeigenaren is een vergoeding afgesproken ter compensatie van de huidige waarde van de te slopen winkels. Zonder deze compensatie is een verplaatsing van het winkelcentrum financieel niet mogelijk.

2.1 De omvang van het project is groot.

Het nieuwe winkelcentrum is voor veel bewoners van Weert-Oost een belangrijke ontwikkeling. De woonomgeving voor Weert-Oost krijgt een impuls en blijft hierdoor aantrekkelijk. Het verplaatsen van het winkelcentrum heeft ingrijpende gevolgen. Op de oude locatie worden woningen gebouwd en op de hoek met de Ringbaan/St.Jobstraat ontstaat een nieuw modern winkelcentrum. Al met al kan gesproken worden over een groot project. Gelet op het bepaalde in artikel 160 en 169 Gemeentewet neemt het college niet eerder een besluit dan nadat uw raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

3.1.Het verplaatsen van het winkelcentrum levert een tekort op.

Zoals in argument 1.5 wordt uitgelegd, levert de verplaatsing van het winkelcentrum een tekort op van € 794.378,-. Dit bedrag kan worden betaald uit de toegekende subsidie van 2 miljoen euro. In de informatieve commissie Ruimte van 2 december 2015 is gevraagd om in een overzicht aan te geven hoe de totale subsidie wordt verdeeld. Zie hiervoor onderdeel "financiële gevolgen".

4.1 Het openbaar maken van de stukken kan nadelige gevolgen hebben.

Het openbaar maken van sommige, nader te noemen, stukken dient ingevolge het bepaalde in artikel 10 lid 1 sub c en artikel 10 lid 2 sub g van de Wet openbaarheid van bestuur, achterwege te blijven. De reden hiervoor is enerzijds gelegen in het feit dat het hierbij gaat om bedrijfsinformatie die door de vastgoedeigenaren Heyen Beheer BV en Majoor Beheer BV vertrouwelijk aan de gemeente zijn medegedeeld. Anderzijds dat de (financiële onderhandelings)positie van de vastgoedeigenaren Heyen Beheer BV en Majoor Beheer BV onevenredig benadeeld wordt indien de desbetreffende stukken openbaar gemaakt worden. Gelet op het vorenstaande wordt door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c en lid 2 sub g Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding ten aanzien van het niet-openbare gedeelte van de concept-realisatieovereenkomst en de niet-openbare bijlagen 4, 5, 9, 11 en 12 van de concept-realisatieovereenkomst opgelegd en wordt de raad verzocht op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet deze geheimhouding te bekrachtigen.

Kanttekeningen

1.1 Er vindt een wijziging van de verkeersbewegingen plaats.

Na het in gebruik nemen van het wijkwinkelcentrum vindt een wijziging van de verkeersbewegingen binnen de wijk Leuken plaats. Omdat het winkelcentrum uit het centrum van Leuken verdwijnt zal hier het aantal verkeersbewegingen afnemen. Voor de kinderen die van en naar school fietsen of lopen neemt de verkeersveiligheid toe.

Onderzocht moet worden of de verkeersveiligheid rondom het nieuwe winkelcentrum in het gedrang komt. Vooruitlopend daarop wordt in de Ringbaanvisie, welke naar verwachting in de eerste helft van 2016 door de gemeenteraad wordt vastgesteld, voorgesteld de rotonde Ringbaan-Oost / St. Jobstraat aan te passen.

Financiële gevolgen

Subsidie:

In de informatieve commissie Ruimte van 2 december 2015 is gevraagd om inzicht in de verdeling van de subsidie. Hieronder treft u alvast een uitwerking aan. In een volgende raads cyclus ontvangt u een raadsvoorstel waarin onder andere deze verdeling van de subsidie nader wordt toegelicht en waarin u wordt gevraagd met de totale dekking van het

plan in te stemmen. Ook wordt de kredietstelling en een dekkingsplan dan in totaliteit meegenomen en nader toegelicht. Tevens wordt ook de aanleg van de openbare ruimte rondom de nieuw te bouwen school meegenomen.

Voorgesteld wordt om de 2 miljoen subsidie als volgt te verdelen (afgeronde bedragen):

- 0,8 miljoen voor de ontwikkelaar ter afdekking van het tekort op de verplaatsing van de winkels.
- 0,3 miljoen ter afdekking van het tekort op de gemeentelijk grondexploitatie van het sportpark. Deze is bij de derde rapportage van 2015 in exploitatie genomen.
- 0,2 miljoen voor de verbetering van de verkeersstructuur in Leuken.
- 0,4 miljoen voor het afsluiten van de gemeentelijke grondexploitatie in het centrum van Leuken. Deze grondexploitatie wordt afgesloten bij de jaarrekening 2015.
- 0,2 miljoen voor de aanleg van het parkgedeelte in het centrumgebied op grond van het grondbedrijf.
- 0,1 miljoen gelijk verdeeld over:
 - o Groen rondom de 14 nieuw te bouwen woningen in het centrumgebied;
 - o Aanleg parkgroen rondom de nieuw te bouwen fietswinkel;
 - o Onvoorzien.

Inkomsten:

In het sportparkgebied verkoopt de gemeente grond ten behoeve van de winkelontwikkeling. De verkoopprijs bedraagt € 465.775,- exclusief BTW. Dit bedrag is residueel berekend middels een taxatie.

Verder worden de gemeentelijke plankosten ad. € 218.603,- vergoed voor de kosten van ambtelijke ondersteuning, de begeleiding van de bouwplannen en de leges voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Hierin zijn niet de leges voor de omgevingsvergunning begrepen. Deze kosten worden via de gebruikelijke procedure afzonderlijk in rekening gebracht.

Kredietstelling:

De totale kredietstelling wordt in een volgende raadsyclus aan de raad voorgelegd. Voor nu wordt u gevraagd in te stemmen met het toekennen van € 794.378,- uit de toegekende subsidie ten behoeve van het verplaatsen van het winkelcentrum.

Uitvoering/evaluatie

Acties:

Nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt wordt de concept-realisatieovereenkomst ter besluitvorming aan het college aangeboden, waarna bij positieve besluitvorming tot ondertekening door beide partijen wordt overgegaan. Na ondertekening van de realisatieovereenkomst door beide partijen, wordt de planologische procedure opgestart en wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Na het doorlopen van deze procedures wordt gestart met de bouw van het nieuwe wijkwinkelcentrum. Als het nieuwe wijkwinkelcentrum gereed is wordt het huidige "oude" winkelcentrum gesloopt en worden woningen gebouwd.

Planning:

Start bouw nieuw winkelcentrum wordt verwacht eind 2016 / begin 2017.

Start bouw woningen wordt verwacht 2018/2019.

Beleidsstappen:

Voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunningen worden de gebruikelijke procedures gevolgd.

Benodigde inrichtingsplannen worden ter goedkeuring aangeboden aan het college.

Communicatie/participatie

Dit advies is van belang voor Heyen Beheer BV en Majoor Beheer BV. Zij ondertekenen de realisatieovereenkomst.

Verder is dit advies van belang voor de wijk Leuken en Groenewoud. Communicatie vindt plaats via de wijkraden. Een informatieavond voor de wijkbewoners wordt georganiseerd als bekend is wanneer bouwactiviteiten gaan starten.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

Openbaar:

Realisatieovereenkomst met bijlagen 1abcd, 2abcd, 3abc, 7, 8, 10, 13, 14abc en 16.

Niet-openbaar:

Niet-openbaar gedeelte van de realisatieovereenkomst en de bijlagen 4, 5, 9, 11 en 12 van de realisatieovereenkomst.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-001208

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-01-2016;

besluit:

1. Van de bijgevoegde realisatieovereenkomst kennis te nemen.
2. Aan het college wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
3. In te stemmen met het toekennen van € 794.378,-- uit de toegekende provinciale subsidie ten behoeve van het verplaatsen van het winkelcentrum.
4. De door het college op de niet-openbare gedeelte van de realisatieovereenkomst en de niet-openbare bijlagen van de realisatieovereenkomst 4, 5, 9, 11 en 12 opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24-02-2016.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Cortens

A.A.M.M. Heijmans