

Afdeling	: PPS - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-18697
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen	Zaaknummer: 18695
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst Werthaboulevard.

Voorstel

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV inzake de ontwikkeling van het plan Werthaboulevard.
2. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
3. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde kostenraming voor de inrichting openbaar gebied op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.
4. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde second opinion betreffende de samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
5. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd advies inzake opleggen geheimhouding van het taxatierapport, de kostenraming en de second opinion op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Het project Beekpoort kent een lange geschiedenis. Dit project is een grote ontwikkeling waarbinnen de afgelopen jaren de realisatie van diverse bouwprojecten heeft plaatsgevonden. Daarnaast heeft de openbare ruimte in de omgeving van het project Waterfront een flinke impuls gekregen door een gefaseerde herinrichting. Het betreft Werthaboulevard, Bassin, haven, Kasteelsingel, Hoogpoort en verlengde Beekstraat.

Het gebied Beekpoort bestaat uit Beekpoort-Noord en Beekpoort-Zuid. Beekpoort-Noord betreft de locatie aan de noordzijde van het kanaal naast de Suffolkweg. Beekpoort-Zuid ligt aan de zuidzijde van het kanaal en bestaat uit het voormalige Landbouwbelaang, waar het appartementencomplex Ceres is gerealiseerd. Later is de locatie van het zalencomplex Poort van Limburg en het bedrijfsverzamelgebouw met woningen aan het project toegevoegd. Aansluitend aan Ceres ligt aan de Industriekade het plangebied Werthaboulevard. Tot het plangebied Werthaboulevard behoren de deelgebieden Landbouwbelaang en Tennishal.

Vanwege de economische crisis en de fasering van de woningbouwprojecten is de keuze gemaakt om de locatie Landbouwbelaang vanaf 2018 te ontwikkelen. De woningmarkt is aangetrokken. Andere langlopende plannen met appartementen zijn inmiddels gereed dan

wel in aanbouw. Er is een grote behoefte aan woningen in diverse categorieën. Het bestemmingsplan ter plaatse van het Landbouwbelang laat woningbouw nu al toe. In de Structuurvisie Weert 2025 zijn rotte plekken benoemd als mogelijke toekomstige woningbouwlocaties. De locatie van de Tennishal behoort hier toe. De meest recente woningbouwprognose biedt ruimte om ook op de locatie van de Tennishal woningen te bouwen. Bouwbedrijven Jongen BV kan beschikken over de gronden van de Tennishal en wil hier woningen bouwen. In bijgevoegde samenwerkingsovereenkomst zijn met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV afspraken gemaakt over de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma in het plangebied Werthaboulevard.

Beoogd effect/doel

Doel is het voorzien in woningen voor een brede doelgroep. Het plan omvat 76 sociale huurwoningen, 76 middeldure huurwoningen, 21 vrije sector koopappartementen en 34 vrije sector grondgebonden koopwoningen.

De locatie en de aangrenzende openbare ruimte worden enorm opgewaardeerd. In de samenwerkingsovereenkomst is onder andere vastgelegd dat de kwaliteit van de Werthaboulevard qua beeld in materiaalgebruik, zoals reeds aanwezig bij het nieuw ingerichte deel van de boulevard, wordt doorgezet.

Doelstelling is om het gebied Werthaboulevard volgens de huidige inzichten te ontwikkelen, voornamelijk voor woondoeleinden. Daarbij wordt de potentie van het kanaal benut om een hoogwaardig woongebied, dicht bij het centrum, te ontwikkelen. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de noordelijke entree van de binnenstad.

Argumenten

1.1 Er wordt voorzien in behoefte aan woningen in diverse categorieën.

De realisatie van de woningbouwplannen voor de korte termijn (2014 tot en met 2017) verloopt goed. De ambitie wordt ruimschoots gehaald. In de Structuurvisie Weert 2025 zijn de plannen voor de korte termijn benoemd (groene bakje). Deze plannen zijn allemaal gerealiseerd/ in realisatie.

De gemeente moet zich voorbereiden op de realisatie van woningbouwprojecten voor de periode vanaf 2018. De ontwikkeling van Beekpoort-Zuid behoort hiertoe. In de structuurvisie is de locatie Landbouwbelang als zodanig opgenomen in het 'oranje' bakje van de woningbouwprogrammering (heroverweging in 2018).

De ontwikkeling past deels binnen het woonbeleid zoals vastgelegd in de regionale Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg alsmede de Beleidsregel terugdringen planvoorraad. Concreet houdt dit in dat vanaf 2014 tot de top van het aantal huishoudens, voorzien in 2027, een aantal van 900 woningen moet worden gerealiseerd (autonome groei was 710 woningen, via een regionale herverdeling is dit verhoogd naar 900). Voor de periode 2014 t/m 2017 heeft Weert een opgave van netto 360 woningen. In 2018 vindt herijking van de structuurvisie plaats.

Een aantal van ca. 206 woningen is voorzien in het plangebied Werthaboulevard. Op de locatie Landbouwbelang waren max. 142 woningen voorzien. Dit betekent dat aanvullend een contingent van 64 woningen nodig is om het plan volledig te realiseren.

Voor 2018 is een herijking van de regionale structuurvisie voorzien. Naar verwachting zal vaststelling in het 4^e kwartaal 2018 plaatsvinden. Vanwege de aantrekkende woningmarkt en ter overbrugging van 2018 is in de regio afgesproken dat elke gemeente over 10% extra contingent mag beschikken. Voor Weert zijn dat 90 woningen. Hierover vindt nog

overleg plaats met de provincie. Dit betekent dat de benodigde contingenten voor het plan Werthaboulevard beschikbaar komen.

Onlangs is de nieuwe woningbouwprognose van E'til 2017 beschikbaar gekomen. De gemeente Weert groeit conform deze prognose tot de top van het aantal huishoudens, welke is verschoven naar 2031, ongeveer 1.000 woningen méér dan in 2013 was voorzien. Dit betekent dat het zo goed als zeker is dat ook in de nieuwe structuurvisie ruimte komt voor het plan.

Met minimaal 76 sociale huurwoningen wordt in een grote behoefte voorzien. De druk op huurwoningen blijft aanhouden. Bovendien zijn deze woningen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Hierin zit een grote groei.

1.2 Een rotte plek in de stad wordt opgeruimd.

De locatie van de tennishal is verworden tot een rotte plek. Sloop van de tennishal en de bouw van woningen zorgt voor een enorme opwaardering van deze locatie.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Er is geen sprake van (financiële) risico's voor de gemeente.

Het totale plangebied, inclusief de openbare ruimte, wordt ontwikkeld voor risico van Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling. De gemeente betaalt een bijdrage in de kosten van het bouw- en woonrijp maken naar rato van haar grondpositie. Deze bijdrage is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Het risico op extra c.q. onvoorziene kosten ligt bij Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV.

1.2 Kraan Landbouwbelang en Mouttoren

De samenwerkingsovereenkomst gaat niet uit van behoud van de mouttoren en het terugplaatsen van de kraan om reden dat het niet lukt om op korte termijn een goed onderbouwd voorstel aan te bieden aan uw raad op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden. De voortgang van de bouw van woningen mag echter niet in de knel komen. Op de locatie van Landbouwbelang kan tenslotte al gestart worden met de bouw van woningen. Daarom biedt de overeenkomst de mogelijkheid om tot 1 september 2018 alsnog te besluiten om de kraan terug te plaatsen en de mouttoren te behouden. Indien de gemeenteraad als zodanig beslist, is Bouwbedrijven Jongen BV dan verplicht om dit besluit uit te voeren, rekening houdende met de bepalingen zoals deze daarover zijn opgenomen in de overeenkomst.

Het traject om te komen tot besluitvorming over het terugplaatsen van de kraan en het behoud van de mouttoren is complex. Terugkerende thema's zijn herbestemmingsmogelijkheden, exploitatie en (investerings)kosten. Op hoofdlijnen is hier onlangs door Bouwbedrijven Jongen BV al naar gekeken. De voorlopige inschatting is dat er hoge kosten zijn gemoeid met het terugplaatsen van de kraan en het behoud en herbestemmen van de mouttoren.

Deze kosten komen voor een belangrijk deel voor rekening van de gemeente. Het is nog niet duidelijk hoe de gemeente deze kosten gaat dekken en wie verantwoordelijk wordt voor de exploitatie van de mouttoren. Mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies moeten worden onderzocht. Daarnaast vergt het tijd om te komen tot een passende herbestemming van de mouttoren. Bovendien kan, gelet op de constructie, het merendeel van de mouttoren waarschijnlijk niet worden herbestemd.

Het is dus om meerdere redenen niet mogelijk om de gemeenteraad op korte termijn een goed onderbouwd voorstel aan te bieden. Naar verwachting kan medio 2018 wel een voorstel worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Door de Erfgoedstichting is in juni 2017 verzocht om de mouttoren op de gemeentelijke monumentenlijst te plaatsen. Alvorens de mouttoren eventueel op gemeentelijke monumentenlijst kan worden geplaatst moet onderzoek plaatsvinden. Daarmee is een procedure gemoeid welke is opgenomen in de Erfgoedverordening 2014. Bij de toepassing van deze verordening wordt rekening gehouden met de bestaande en mogelijke toekomstige gebruiksfuncties van monumenten. Logischerwijs betekent dit dat eerst een herbestemmingsonderzoek moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige. Of de mouttoren vervolgens op de lijst kan worden geplaatst is dus afhankelijk van de uitkomst van dit onderzoek. Via een afzonderlijk raadsvoorstel wordt u verzocht om een krediet beschikbaar te stellen voor het uitvoeren van een herbestemmingsonderzoek.

Onlangs heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan is een regeling voor de kraan opgenomen. Al bij het opmaken van het bestemmingsplan, wat heeft plaatsgevonden vóór het moment waarop bovengenoemde moties zijn aangenomen, was een regeling voor de kraan opgenomen. In het bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' was dit niet het geval. Over de regeling voor de kraan in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' is een zienswijze ontvangen van Rijkswaterstaat. Rijkswaterstaat is bevoegd gezag voor wat betreft het kanaal. Rijkswaterstaat vindt het onwenselijk dat de laad- en loskraan boven het water uitkraagt. De kraan geeft, mede door de vakwerkopbouw extreem veel radarhinder door valse echo's. Andere objecten zoals schepen, bruggen en oevers zijn dan niet meer goed zichtbaar en herkenbaar op het scherm. Rijkswaterstaat merkt op dat een groot deel van de schepen die passeren en die alle zijn voorzien van radarinstallaties, zuurtankers zijn. Aanvullend aan de nautische belangen worden mogelijk andere belangen geraakt, genoemd is de belasting op de damwand. Dit zal dan beoordeeld moeten worden. Rijkswaterstaat adviseert de laad- en loskraan niet boven het water te laten uitkragen. Zodoende wordt de kans op valse echo's erg klein. Dit is van invloed op de besluitvorming omtrent de kraan. Het college is voornemens om de zienswijze van Rijkswaterstaat niet over te nemen in het bestemmingsplan.

1.3 Het plangebied ligt in de molenbiotoop van twee molens.

De bouwmassa wordt in het huidige planvoornemen beduidend lager dan de contour van het complex Landbouwbelaag, zoals dat in het geldende bestemmingsplan 'Binnenstad 2009' is vastgelegd. In het kader van zowel de herziening van het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (locatie Landbouwbelaag) als het nog op te stellen bestemmingsplan voor de locatie Tennishal vindt overleg met de molenstichtingen en moleneigenaren plaats.

3.1 Aanbestedingsplicht en staatssteun

De overeenkomst is getoetst door Dirkzwager Advocaten & Notarissen. In het bijzonder is gekeken naar staatssteun en aanbestedingsplicht. De conclusie van deze toetsing is als volgt:

Staatssteun

Het risico is zeer beperkt dat de samenwerkingsovereenkomst niet in overeenstemming is met de geldende staatssteunregels. Zeer goed verdedigbaar is namelijk dat aan Bouwbedrijven Jongen BV geen voordeel wordt verschaft. Zonder van overheidswege verstrekt voordeel is er geen sprake van staatssteun.

Aanbestedingsplicht

Evenmin is aannemelijk dat de gemeente in strijd handelt met een aanbestedingsplicht als zij de overeenkomst zonder voorafgaande aanbestedingsprocedure aangaat met Bouwbedrijven Jongen BV. Aanbestedingsplichtig zijn slechts overheidsopdrachten (in dit geval voor werken) die de relevante (Europese) drempelwaarde overschrijden. Voor de ontwikkeling van het commerciële programma is goed verdedigbaar dat het geen overheidsopdracht betreft, evenwel een particuliere ontwikkeling door Bouwbedrijven Jongen BV. De ontwikkeling van het openbaar gebied is een overheidsopdracht. Deze overschrijdt de Europese drempelwaarde niet. Van een Europese aanbestedingsplicht is daarom geen sprake. Wel van toepassing zijn het gemeentelijk inkoopbeleid en de Gids

Proportionaliteit. Daarvan wordt bij besluit van het college gemotiveerd (en dus toelaatbaar) afgeweken door deze opdracht aan Bouwbedrijven Jongen BV te gunnen.

Financiële gevolgen

Grondexploitatie Landbouwbelang

De kosten en opbrengsten uit voorliggende overeenkomst vallen gunstiger uit dan de bedragen in de lopende grondexploitatie Landbouwbelang (G130400). De opbrengsten uit de verkoop van het Landbouwbelang en de Energiestraat bedragen respectievelijk € 2,7 en € 0,3 miljoen, waar in de grondexploitatie gerekend is op een bedrag van ruim € 1,8 miljoen. Belangrijkste reden hiervoor is de opwaardering van het bouwprogramma. De opbrengst van de Energiestraat is lager dan de taxatie van het bouwprogramma blokken D en E, omdat de helft van dit programma is gelegen op grondgebied van Bouwbedrijven Jongen BV.

Ook ten aanzien van de kosten is er een meevaller: voor het woonrijp maken van het gebied is in de grondexploitatie een bedrag opgenomen van € 1 miljoen. In de overeenkomst is hiervoor een bedrag van € 0,7 miljoen opgenomen.

Deelgebied Tennishal

Ambtelijke kosten met betrekking tot het deelgebied Tennishal zijn berekend op € 100.000 en komen voor rekening van Bouwbedrijven Jongen BV. De baten die hierop betrekking hebben zullen worden verwerkt op de post Bouwplannen van derden (8200300). Voorts betaalt Bouwbedrijven Jongen BV een bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen van € 103.500 ten behoeve van de herinrichting van het Bassin.

Uitvoering/evaluatie

Via de halfjaarlijkse projectenrapportage wordt uw raad op de hoogte gehouden van de voortgang.

De aanvraag van de uitgebreide omgevingsvergunning voor het deelgebied Landbouwbelang wordt direct na besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomst ingediend. Verder is het plan opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017', dat in voorbereiding is. De contouren van de bouwvlakken zijn hierin aangepast op het nieuwe plan.

Voor de locatie Tennishal moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is het kader voor de toetsing van de ontwerpen van de woningen en is het kader voor de inrichting van de openbare ruimte en is een bijlage bij de samenwerkingsovereenkomst gevoegd.

Het beeldkwaliteitsplan wordt te zijner tijd ter inzage gelegd en wordt daarna als beleidsregel door de raad vastgesteld. Verankering vindt plaats via het bestemmingsplan voor de Tennishal. Dit biedt mogelijkheden om de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen te koppelen aan het beeldkwaliteitsplan (artikel 3.1.2, lid 2, sub a Bro). Hiermee wordt geanticipeerd op de Omgevingswet.

De procedure van de bouwplannen voor de locatie Landbouwbelang wordt doorlopen via een uitgebreide omgevingsvergunning. Toetsing van deze bouwplannen vindt vooraf plaats via het beeldkwaliteitsplan dat onderdeel is van de samenwerkingsovereenkomst.

Communicatie/participatie

Op 31 mei 2017 is het plan gepresenteerd in de informatiebijeenkomst van de commissie ruimte.

Op 26 juni 2017 heeft Bouwbedrijven-Jongen BV het plan gepresenteerd aan omwonenden. Het plan is overwegend positief ontvangen.

De overeenkomst zal binnen 2 weken na het definitieve besluit van het college van B&W worden gepubliceerd (Wro artikel 6.24 lid 3).

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Concept samenwerkingsovereenkomst

Geheime bijlagen

2. Taxatierapport grondwaarde
3. Kostenraming inrichting openbaar gebied
4. Advies/second opinion Dirkzwager advocaten

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van

besluit:

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijven Jongen BV en VolkerWessels Bouw & Vastgoedontwikkeling Zuid BV inzake de ontwikkeling van het plan Werthaboulevard.
2. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
3. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde kostenraming voor de inrichting openbaar gebied op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. artikel 10 lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur
4. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde second opinion betreffende de samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
5. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd advies inzake opleggen geheimhouding van het taxatierapport, de kostenraming en de second opinion op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans