

Onderwerp

Onderhandelingsresultaat over de herontwikkeling van Schinkel-Zuid

Inleiding/aanleiding

In het gebied dat op basis van de Integrale Centrum Visie 2005 als kernwinkelgebied is aangewezen ligt de locatie Schinkelkwadrant-Zuid, een herontwikkelingslocatie waaraan prioriteit is gegeven. Het accent ligt op functies als wonen, winkels, leisure etc.

Een substantieel deel van dit gebied heeft De Plu Beheer BV in eigendom verworven. De Plu Beheer BV vertegenwoordigt Multi Vastgoed BV en ING (was tot voor kort 3W). Met deze partij is in maart 2008 een intentieovereenkomst gesloten. De doelstelling was de haalbaarheid van een integraal programma inclusief woningbouw te onderzoeken en zo hiervan was gebleken een ontwikkelingsplan op te stellen. In gezamenlijke opdracht heeft Third Place een visie op een ontwikkelingspotentie van Schinkelkwadrant-Zuid gepresenteerd. Uit deze visie komt naar voren dat Schinkelkwadrant-Zuid een marktruimte heeft van een toevoeging van maximaal 16.000 m² BVO retail op de bestaande 5.000 m² BVO (in totaal derhalve 21.000 m² BVO) en maximaal 3.150 m² BVO ondersteunende functies. Uw college heeft bij besluit van 18 november 2008 (2008/29302) deze uitgangspunten onderschreven en ingestemd met het ingaan van de ontwikkelingsfase.

Volgens de intentieovereenkomst wordt de ontwikkelingsfase afgesloten met een Ontwikkelingsplan. Onderdeel van de besluitvorming over dit Ontwikkelingsplan vormt een finale afweging door uw college om al dan niet over te gaan tot het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst. De intentiefase wordt daarmee afgesloten.

Onderhavig advies heeft tot doel uw college in de gelegenheid te brengen principieel de herontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid te bespreken. Met inachtneming van uw standpunt in dezen zal aansluitend ter finale besluitvorming het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst aan uw college worden voorgelegd. Opdat de raad op 4 oktober 2011 zijn eventuele zienswijzen kan indienen kan vorenbedoelde collegebesluitvorming plaatsvinden of op 19 juli of uiterlijk op 23 augustus 2011.

Kader

-De programma's: Economische stimulering en Ruimtelijke Ontwikkeling
-Integrale CentrumVisie 2005
-'Wij zijn Heerlen... en dit is ons Hart', plan de campagne ter uitwerking van de ICV tot 2019

Kernthema:

De respectievelijke kernthema's: Economische Speerpunten en Fysieke leefomgeving

Bevoegdheid

Het vaststellen van het Ontwikkelingsplan Schinkelkwadrant-Zuid, het besluiten tot het voortzetten van de privaatrechtelijke vervolprocedure alsmede het instemmen met het behaalde onderhandelingsresultaat is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders, e.e.a. blijkens het bepaalde in art. 160 lid 1 sub e de Gemeentewet

Voorstel

1. het Ontwikkelingsplan Schinkelkwadrant-Zuid vast te stellen;
2. de vervolgfase in de herontwikkeling Schinkelkwadrant-Zuid in te gaan;
3. het bereikte onderhandelingsresultaat te onderschrijven.
4. de gemeentelijke cofinanciering ad € 350.000,- te dekken uit het Cofinancieringsfonds.
5. Geheimhouding op te leggen op het voorstel en besluit totdat het besluit over het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is genomen.

Argumenten

- 1.1 *Het realiseren van de beoogde herontwikkeling behoort tot de mogelijkheden.*

Het Ontwikkelingsplan is het resultaat van het uitgevoerde onderzoek naar de haalbaarheid van een integraal kwalitatief hoogwaardig integraal programma. De eerder door partijen onderschreven ontwikkelpotentie voor wat betreft de retail en ondersteunende functies (het rapport Third Place) lag aan dit onderzoek ten grondslag.

De randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkelaar voornemens is de herontwikkeling te realiseren en vervolgens in de markt te zetten zijn marktconform, daarmee is de financiële haalbaarheid gebleken. Dit plan vormt de basis voor de samenwerkingsovereenkomst.
- 2.1 *Het Ontwikkelingsplan vormt de inhoudelijke kaders voor het verdere proces.*

Het voorliggende Ontwikkelingsplan geeft weer binnen welke (financiële) randvoorwaarden door partijen de realisatie haalbaar wordt geacht. Het programma bestaat uit maximaal 21.000 m² retail en maximaal 3.150 m² ondersteunende commerciële functies. Om reden dat de marktpartij en de gemeente niet geheel op dezelfde lijn zitten wat de afzetbaarheid van het aantal wooneenheden betreft, is een marge aangehouden van 25-100.

De contouren van het bestemmingsplan- en exploitatiegebied en het gebied waarbinnen de opstalontwikkeling gerealiseerd wordt, staan inmiddels vast. De marktpartij heeft met uitzondering van een tweetal eigenaren de benodigde percelen in eigendom verworven. Geruime tijd is de verwerving van de kiosk onderdeel van de herontwikkeling geweest. Echter aankoop binnen financieel verantwoorde kaders bleek niet mogelijk.

Om reden dat de herontwikkeling aanpassing in de openbare ruimte met zich brengt, zal de planbegrenzing ruimer zijn dan het gebied waarbinnen daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Het parkeren zal worden ondergebracht in de parkeergarage onder het Van Grunsvenplein. Dit heeft tot gevolg dat de huidige omvang van de garage (500 parkeerplaatsen) gehandhaafd moet blijven. Ten slotte is het financieel kader vastgesteld. De ontwikkeling vindt

plaats voor rekening en risico van de marktpartij, de gemeente neemt de reconstructie van de belendende openbare ruimte voor haar rekening. Dit werk is begroot op € 227.000,- excl. BTW en prijspeil juli 2010.

2.2 De herontwikkeling van Schinkelkwadrant-Zuid past nog altijd binnen de eerder door het college vastgestelde uitgangspunten en de gemeentelijke bijdrage beperkt zich tot de reconstructie van de openbare ruimte.

De herontwikkeling is gericht op het huisvesten van nieuwe formules waardoor de bestaande binnenstad enerzijds wordt versterkt en Heerlen anderzijds zich als (eu)regionale koopstad beter kan profileren. Ondanks de huidige economische moeilijke tijd ziet een internationaal opererende marktpartij investeringskansen in Heerlen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de gewenste kwaliteitsimpuls van het kernwinkelgebied. Daarbij blijft de financiële bijdrage van de gemeente beperkt tot de kosten van de noodzakelijk geachte reconstructie van de belendende openbare ruimte, een taak die primair bij de overheid thuishoort.

3.1 De overeenkomst is een samenwerking waarbij het uitgangspunt is dat de marktpartij voor eigen rekening en risico de herontwikkeling realiseert, maar de overeenkomst bevat enkele voorwaardelijke regelingen.

Het behaalde onderhandelingsresultaat op hoofdlijnen is zwaar bevochten. Datzelfde geldt voor de daarop volgende contractsonderhandelingen. Met behulp van een gezamenlijk ingeschakelde advocaat is de inhoud van het contract opgesteld. De overeenkomst regelt de basis waarbinnen de opstalontwikkeling plaatsvindt. Voorzien is in de voortzetting van de bestaande periodieke overlegstructuur zodat partijen over en weer op de hoogte blijven en bijsturing daar waar nodig kan plaatsvinden.

Bij voornoemde basisafspraken valt te denken aan afspraken over voldoende markt zekerheid alvorens de marktpartij met de bouw start, contractontbinding, concerngaranties, geschillen en een financiële bijdrage ad € 189.000,-excl. BTW voor de inzet van het ambtelijk apparaat. De gemeente verbindt zich op haar beurt tot de herontwikkeling van de parkeergarage onder het Van Grunsvenplein, zodanig dat de huidige capaciteit (500 parkeerplaatsen) gehandhaafd blijft. De herontwikkeling van de parkeergarage is een separaat dossier.

Daarnaast zijn er enkele onderwerpen waarvoor de kaders zijn gegeven, maar die finale overeenstemming vereisen zodra ze zich voordoen. De marktpartij beschikt nog niet over alle gronden. Hij kan de gemeente verzoeken het instrument van onteigening in te zetten. De gemeente heeft zich een afwegingsmoment voorbehouden. Daarnaast is een afspraak gemaakt over een medewerking aan een fiscaal gunstige verwerving. Deze houdt in dat de gemeente de betreffende locatie koopt en als bouwterrein doorlevert aan de marktpartij. Ten slotte heeft de marktpartij aangegeven de ontsluiting tussen de parkeergarage en het winkelgebied mogelijk te willen verbeteren met toevoeging nog van maximaal 250 m² BVO retail. Voor deze winkelruimte is alsdan de vestiging van een zakelijk recht nodig. Op basis van een te zijner tijd door de ontwikkelaar aan te leveren residuele grondwaardeberekening, beoordeelt de gemeente of het zakelijk recht kostenneutraal kan worden gevestigd of dat een vergoeding verschuldigd is.

De gemeente heeft nu voor alsdan bedongen dat, zo hieraan medewerking kan worden verleend, de betreffende realisatie geheel voor rekening en risico van de marktpartij plaatsvindt tegen voorafgaand te stellen garanties. De soort garantie is op dit moment in het midden gelaten, omdat een bankgarantie op dit moment niet bespreekbaar was. Bovendien legt een bankgarantie beslag op de liquide middelen hetgeen op dit moment een onevenredige voorwaarde is omdat de hoogte van een dergelijke garantie lastig te bepalen is. Een solide garantie (lees: bankgarantie) voor de ontsluiting naar de parkeergarage is de marktpartij wel aangekondigd. De reden hiervoor is het feit dat er voor de gemeente behoorlijke risico's zijn. Immers het betreft een grote investering onder een drukke stadsontsluiting en busroute.

- 4.1 *De investering van de gemeente in de openbare ruimte, bepaald op maximaal € 350.000,- kan ten laste van het Cofinancieringsfonds*
De gemeentelijke cofinanciering in deze herontwikkeling is € 350.000,- ten behoeve van de reconstructie van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Dekking wordt voorzien uit het Cofinancieringsfonds in 2012. Het project voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de verordening van het Cofinancieringsfonds: (i) het project draagt bij aan de strategische agenda (Heerlen Centrum); (ii) de cofinanciering van de gemeente voor de openbare ruimte maakt een ontwikkeling van miljoenen euro's (ca. 75 miljoen) uit de markt mogelijk; (iii) na definitieve besluitvorming medio 2011 zal binnen 1 jaar met de uitvoering worden begonnen (uiterlijk 2012).

Tegenargumenten

- 3.1 *De voorwaardelijke bedingen vereisen een blijvende strikte regie door de gemeente op de naleving van het contract.*
De voorwaardelijke bedingen hebben betrekking op niet ondergeschikte onderdelen van de overeenkomst. Alhoewel de gestelde kaders daarbij duidelijk zijn moeten deze kaders straks wel in aanvullende overeenkomsten worden vastgelegd. Dit betekent wel dat alertheid en standvastigheid blijven geboden.

Kosten en dekking

De gemeentelijke cofinanciering in deze herontwikkeling is € 350.000,- ten behoeve van de reconstructie van de openbare ruimte in het exploitatiegebied. Dekking wordt voorzien uit het Cofinancieringsfonds in 2012. Het project voldoet aan de eisen zoals opgenomen in de verordening van het Cofinancieringsfonds: (i) het project draagt bij aan de strategische agenda (Heerlen Centrum); (ii) de cofinanciering van de gemeente voor de openbare ruimte maakt een ontwikkeling van miljoenen euro's (ca. 75 miljoen) uit de markt mogelijk; (iii) na definitieve besluitvorming medio 2011 zal binnen 1 jaar met de uitvoering worden begonnen (uiterlijk 2012).

Communicatie

De marktpartij zal zowel mondeling als formeel per brief in kennis worden gesteld van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing

Planning, procedure en uitvoering

Fiat marktpartij: uiterlijk 7 juli 2011;

Finale besluitvorming college: uiterlijk 23 augustus 2011;

Zienswijzen raad: uiterlijk 4 oktober 2011

Bijlagen meegezonden

--

Bijlagen ter inzage

1. de intentieovereenkomst;
2. besluit burgemeester en wethouders van 18 november 2008 (2008/29302);
3. het Ontwikkelingsplan
4. de samenwerkingsovereenkomst

Opmerking [Help1]: Pagina:

2

Hier de bijlagen noemen die voor het college ter inzage worden gelegd. Bedenk hierbij dat de bijlage die u ter inzage wil leggen de belangrijke bijlagen zijn die het college nodig heeft om het besluit te nemen. Indien niet van toepassing, kopje verwijderen. Eventuele bijlagen ook digitaal toevoegen in het DMS-systeem. Zie hiervoor de handleidingen op intranet.