

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Harriet Eggengoor	Tel.: (0495) 57 52 87
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007315

ONDERWERP

Projectopdracht verplaatsen winkelcentrum Leuken.

ADVIES

Instemmen met de bijgevoegde projectopdracht.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Relatie bestaat met het B&W voorstel van 20 februari 2014 waarin akkoord is gegaan met de verdere uitwerking van de verplaatsing van het winkelcentrum in Leuken.

Algemeen:

Zie bijgevoegde projectopdracht.

Argumenten:

Zie bijgevoegde projectopdracht.

Kanttelingen:

Zie bijgevoegde projectopdracht.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Zie bijgevoegde projectopdracht.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Weert, 2 juni 2014		S		B	W	W	W	W
De directeur, 					HL	FvE	PS	GG
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 10 juni 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
16 JUNI 2014

Nummer: 3

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
 Pagina 1

Zie bijgevoegde projectopdracht.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Projectgroepleden

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

projectopdracht

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

PROJECTOPDRACHT



Verplaatsen winkelcentrum Leuken

	Naam	Datum	Paraf
Opgesteld door	Harriet Eggengoor	2 juni 2014	
Ambtelijk opdrachtgever	Theo van Tilburg	3 juni 2014	

Aanleiding

De gemeenteraad heeft in 2013 de Integrale Woonvisie voor de wijk Leuken vastgesteld. Een van de projecten uit het uitvoeringsprogramma betreft de verplaatsing van het huidige winkelcentrum aan de Friezenstraat naar een meer centrale plek tussen Leuken en Groenewoud. Op de masterplankaart is schetsmatig een plek aangewezen in het Sporthalgebied. De locatie aan de Friezenstraat dient herontwikkeld te worden.

Doelstelling

Project "verplaatsing wijkwinkelcentrum Leuken" betreft de verplaatsing van de huidige winkels die zijn gelegen in het centrumgebied van Leuken en een herontwikkeling van de "huidige" locatie.

De beoogde nieuwe locatie voor een wijkwinkelcentrum Leuken-Groenewoud is gelegen op de strook grond naast de St. Jobstraat, tussen de Ringbaan-Oost en Tromplaan. Mogelijk dat meerdere bestaande winkels, buiten de huidige winkels aan de Friezenstraat, aansluiten op deze nieuwe locatie, eventueel aangevuld met andere voorzieningen waar wijkbewoners veelvuldig gebruik van maken. Daarbij moet de omvang van het totale boodschappencentrum blijven passen bij de wijkverzorgende functie in Leuken en Groenewoud.

Het eindresultaat is een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum dat zowel de wijk Leuken als Groenewoud verzorgt vanwege de centrale ligging tussen beide wijken. De huidige winkels van het winkelcentrum worden gesloopt en het gebied wordt schoon en ingezaaid overgedragen aan de gemeente Weert als openbare ruimte.

Projectresultaat

In 2014 is een start gemaakt met de stedenbouwkundige visie en de aanvraag van de benodigde vergunningen voor het bouwen van een winkelcentrum. Een omgevingsvergunning voor het herontwikkelen van de huidige locatie van het winkelcentrum zijn in 2015 goedgekeurd. De huidige vastgoedeigenaar heeft met de gemeente Weert een overeenkomst afgesloten waarin de koppeling tussen de nieuwe en huidige locatie is gemaakt en grond is ingebracht in de totale exploitatie. De stedenbouwkundige ontwerpen zijn goedgekeurd door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad. In 2016 vindt de officiële opening van de winkels plaats. In 2016 wordt een start gemaakt met de sloop van de huidige winkels.

Projectbeheersing

Financiën

De financiële gevolgen voor de gemeente Weert zijn nog niet bekend. Deze zijn afhankelijk van de onderhandelingen met de vastgoed-belegger. De onderhandelingsresultaten worden vastgelegd in een nog op te stellen anterieure overeenkomst. De gemeente Weert levert de benodigde gronden voor de ontwikkeling.

Door de provincie Limburg is een eenmalige regiofondsbijdrage in de onrendabele top verleend van maximaal 50% van het gemeentelijke tekort, tot een maximumsubsidiebijdrage van € 2.000.000,00 ter financiering van het project 'Integrale woonvisie Leuken'. Deze bijdrage wordt toegekend onder de voorwaarde dat de gemeente Weert zorgdraagt voor een sluitende begroting. In bijlage 1 is een kopie van de beschikking opgenomen.

Uitgangspunt voor de gemeentelijke grondexploitatie is dat de tekorten door de grondverkoop niet verder mogen oplopen.

Organisatie

Interne organisatie

Binnen het projectmatig werken in de gemeente Weert worden verschillende rollen onderscheiden (Handboek Projectmatig Werken Weert). Het project kent de volgende rollen:

- Bestuurlijk opdrachtgever
- Projectwethouder
- Ambtelijk opdrachtgever
- Projectleider
- Projectmedewerker - projectteam

Bestuurlijk opdrachtgever

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap berust bij het College van B&W.

Verantwoordelijkheden:

- aansturen van het project op hoofdlijnen aan de hand van beslisdocumenten;
- bepalen projectresultaat;
- vaststellen projectopdracht;
- stelt middelen beschikbaar;
- beslissingen nemen;
- controleren voortgang;
- bepalen tussentijdse wijzigingen die buiten de kaders van de projectopdracht vallen;
- reguleren invloeden van buitenaf;
- eindresultaten overnemen.

Projectwethouder

De projectwethouder is wethouder Van Eersel (Ruimtelijke Ordening).

Verantwoordelijkheden:

- realiseren van het project binnen de kaders van de projectopdracht na verkrijgen mandaat van de bestuurlijk opdrachtgever;
- fungeren als eerste aanspreekpunt namens de bestuurlijk opdrachtgever;
- deelnemen in een eventuele stuurgroep namens de bestuurlijk opdrachtgever;
- zorgen voor tijdige afstemming met de bestuurlijk opdrachtgever.

Ambtelijke opdrachtgever

De ambtelijke opdrachtgever is het afdelingshoofd van de afdeling Projectontwikkeling, Theo van Tilburg.

Verantwoordelijkheden:

- sturen op hoofdlijnen binnen de kaders van de projectopdracht en bestuurlijke besluitvorming;
- toetsen van beslisdocumenten naar de bestuurlijk opdrachtgever;
- eindverantwoordelijk voor het budget;
- geven van 'dagelijkse' leiding aan projectleider;
- benoemen projectleider en mede samenstellen van projectteam.

Projectleider

Projectleider is Harriet Eggengoor.

Verantwoordelijkheden:

- opstellen projectopdracht;
- bewaken van de uitvoering van het project binnen de kaders van de projectopdracht;
- opstellen projectteam;
- geven van 'inhoudelijke' leiding aan projectteam;
- initiëren en coördineren van activiteiten;
- beheersen van het project;

- behandelen van de procedure;
- zorgdragen voor de levering van inhoudelijke inbreng in het project;
- onderhandeling met ambtelijke opdrachtgever over inzet van middelen (uren, budget, faciliteiten);
- coördineren van subsidie-aanvraag zoals vastgelegd in het werkproces subsidies;
- onderhouden in- en externe projectcontacten;
- regelen en voorzitten van projectteamvergaderingen;
- voeren van secretariaat van eventuele stuurgroep;
- zorgdragen voor verantwoording richting (ambtelijk) opdrachtgever middels voortgangsrapportages en beslisdocumenten.

Projectmedewerker – projectteam

Diverse specialisten zijn of worden in de rol van projectmedewerker bij dit project betrokken. De mate van betrokkenheid is verschillend.

Overzicht van medewerkers:

- verkeer, Rob van Ekeren
- planoloog/stedenbouwkundige, Selma van Mensvoort
- planeconoom, Orte Hermus
- milieu, Anouk Cramers
- groen, Werner Mentens
- planoloog, Anouk Beurskens
- juridisch, Michel Jans

Op adhoc basis nemen derden (in- en/of extern) deel aan het projectteam.

Verantwoordelijkheden:

- inbrengen eigen deskundigheid (proces/inhoud);
- bijdrage leveren aan projectopdracht;
- uitvoeren werkzaamheden volgens de projectopdracht;
- ondersteunen andere teamleden;
- rapporteren voortgang aan projectleider;
- rapporteren ureninzet en inhoud aan functioneel leidinggevende;
- meewerken aan het opstellen van tussentijdse rapportages;
- ondersteunen projectleider in projectbeheersing;
- realiseren deelopdrachten;
- leveren kwaliteit van producten;
- aanleveren producten volgens planning.

Stuurgroep

In de stuurgroep "Integrale woonvisie Leuken" is afgesproken dat na de definitieve gebiedsexploitatie o.b.v. onderhandelingsresultaten, weer een stuurgroep wordt ingepland.

De stuurgroep wordt voorgezeten door de projectwethouder Van Eersel. Leden van de stuurgroep zijn voornamelijk:

- Theo van Tilburg, afdelingshoofd Projectontwikkeling
- Harriet Eggengoor, projectleider
- Twan Beurskens, gedeputeerde provincie Limburg
- Afgevaardigde(n) Wonen Limburg

De stuurgroep beoordeelt de producten en geleidt deze door voor de bestuurlijke besluitvorming. De stuurgroep hakt knopen door, indien dit aan de orde is.

Informatie

De voortgangsrapportage is onderdeel van de reguliere verantwoordingscyclus.

Programma van eisen

Er zijn voorlopige uitgangspunten / randvoorwaarden opgesteld aan de hand waarvan het stedenbouwkundig ontwerp is uitgewerkt. Dit kan worden gezien als een voorlopig programma van eisen (pve). De uitgangspunten/randvoorwaarden worden in de gespreksverslagen en in aparte notities opgenomen. En daar waar nodig uitgewerkt in de op te stellen overeenkomst(en).

Globale planning en activiteitenoverzicht

Globale planning

De verwachting is dat in het derde kwartaal van 2014 een overeenkomst is opgesteld met de vastgoedeigenaar van de huidige locatie van het winkelcentrum in Leuken. Na ondertekening van de overeenkomst wordt in 2014 het opstellen van het bestemmingsplan opgestart door de vastgoedeigenaar. Tegelijkertijd wordt het architectonisch ontwerpen en het opstellen van een inrichtingsplan opgestart. Vaststelling hiervan vindt plaats op moment dat het ontwerp-bestemmingsplan is vastgesteld. Afhankelijk van de zienswijzen wordt deze begin 2015 vastgesteld waarna gestart kan worden met de aanvraag van de benodigde omgevingsvergunning(en). Globale planning van start bouw: 3^e kwartaal 2015.

Activiteitenoverzicht

Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. Op hoofdlijnen ziet de gefaseerde aanpak voor het totale project er als volgt uit.

Fase 1:

Komen tot overeenstemming over de inhoud van de op te stellen anterieure overeenkomst op basis van het stedenbouwkundig ontwerp -> 3^e kw 2014.

Fase 2:

Uitwerking van de vastgestelde anterieure overeenkomst: opstarten planologische procedure, uitwerken bouwplannen en inrichtingsplan, aanvragen omgevingsvergunningen -> start 4^e kw 2014.

Fase 3:

Start bouw -> 3^e kw 2015. Bouw gereed: 2016

Communicatie

De vastgoedeigenaar is mede verantwoordelijk voor de communicatie.

De betrokken partijen bestaan in eerste instantie uit bewoners van de wijk Leuken. En dan met name de direct omwonenden van de huidige locatie van het winkelcentrum en de toekomstige locatie. Communicatie met deze partijen richt zich met name op: "wat gaat er in uw directe omgeving veranderen" en "wanneer en hoe gaat dat gebeuren".

Communicatie hierover kan plaatsvinden door het organiseren van bijeenkomsten. De wijkkraant kan ook worden gebruikt voor het delen van informatie evenals de gebruikelijke communicatiemiddelen (De Trompetter/Land van Weert, website gemeente Weert). Met de afdeling Communicatie wordt een communicatieplan opgesteld.

Risico's

Er is gezamenlijk een kwalitatieve risicoanalyse uitgevoerd door verschillende medewerkers. De belangrijkste risico's zijn:

- De financiële haalbaarheid van de verplaatsing.
Beheersmaatregel: opstellen exploitatieberekening.
- De op te stellen overeenkomst met derden [contractrisico]..
Beheersmaatregel: inzet van contractjurist.
- Juridisch risico.

Beheersmaatregel: inzet van jurist.

Relatie met andere projecten en plannen

Het project heeft een relatie met de andere projecten die in de Woonvisie voor Leuken zijn opgenomen. Voor het totale uitvoeringsprogramma is een GOML-subsidie beschikbaar gesteld. Dit uitvoeringsprogramma bevat, naast de verplaatsing van het winkelcentrum, de realisatie van een nieuwe basisschool met parkje, tijdelijk wijkpark op een gedeelte van het Sporthalgebied, de verplaatsing van het bedrijf Swinnen en sociale projecten. De nieuwe basisschool wordt gebouwd op de locatie waar nu de school is gelegen in het centrum van Leuken. De invulling van het centrum wordt mede bepaald door de nieuwe school en de herontwikkeling van de huidige locatie van het winkelcentrum.

Besluit College B&W