



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	: Paul Verhappen Tel.: (0495) 575 284	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005659

ONDERWERP

Beekstraatkwartier

ADVIES

Instemmen met bijgaande brief aan de VOF Bypass Beekstraat

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Op 30 oktober 2012 heeft u kennisgenomen van het taxatierapport betreffende de inbrengwaarde van het gemeentelijke vastgoed binnen het deelgebied van het plangebied Beekstraatkwartier waarop het private initiatief betrekking heeft. De uitkomsten van het taxatierapport zijn ter beschikking gesteld aan de VOF Bypass Beekstraat.





Algemeen:

Op 19 september 2012 heeft de VOF haar plan voor de herontwikkeling van een deel van het plangebied gepresenteerd aan de commissie Ruimtelijke Ordening. De commissie heeft gevraagd om de financiële haalbaarheid in beeld te brengen. De afgelopen periode heeft de VOF hieraan gewerkt. Op 23 januari 2013 heeft de VOF de resultaten van de haalbaarheidsstudie gepresenteerd aan de commissie.

Argumenten:

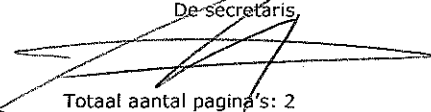
De haalbaarheidsstudie is ambtelijk beoordeeld. De commissie heeft tijdens de behandeling van de studie uitgebreid opmerkingen gemaakt. Aan de hand van de boordeling en de gemaakte opmerkingen wordt geadviseerd geen medewerking te verlenen aan het private initiatief. Voorgesteld wordt de VOF daarover te informeren via bijgevoegde brief.

Kanttekeningen:

Weert, 31 januari 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 13 februari 2013								

Beslissing d.d.: 13 februari 2013 Nummer: 6

Akkoord met advies inclusief tekstuele aanpassing in de brief.

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

N.v.t.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

N.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie: VOF Bypass Beekstraat*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Planeconoom: P. Kuppens

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Brief

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

VOF Bypass Beekstraat
t.a.v. dhr. P. Sigmond
Oliemolenstraat 5
6411 GJ HEERLEN

Weert, 18 februari 2013

Onderwerp : Beekstraatkwartier

Geachte heer Sigmond,

U heeft het initiatief genomen om plannen te maken voor een deel van het plangebied Beekstraatkwartier. Daarover hebben met u diverse gesprekken plaatsgevonden. Op 19 september 2012 heeft u aan de commissie Ruimtelijke Ordening een plan gepresenteerd. De commissie heeft gevraagd om de financiële haalbaarheid van dat plan in beeld te brengen.

Op 23 januari 2013 heeft u aan de commissie Ruimtelijke Ordening de resultaten van de haalbaarheidsstudie gepresenteerd.

In deze brief geven wij een reactie op de haalbaarheidsstudie. Deze reactie is mede gebaseerd op de op 23 januari 2013 gemaakte opmerkingen door de commissie Ruimtelijke Ordening.

De gemeente steunt uw initiatief niet en zal geen medewerking verlenen aan dit plan of ieder ander (nieuw) plan van uw VOF. De motivatie hiervoor is als volgt:

Het plan

Het plan is aangepast ten opzichte van het op 19 september 2012 gepresenteerde plan. Het plangebied is in noordelijke richting 8 meter uitgebreid. Het opschuiven van deze begrenzing betekent een verruiming van deelgebied A van 35 tot 50 meter ten opzichte van de lijn zoals opgenomen in de concept bestuursopdracht. Daardoor zijn de invullingsmogelijkheden van het restant van deelgebied B nog maar beperkt. De gevolgen voor deelgebied B, door het opschuiven van de plangrens, zijn niet duidelijk. Ook hebben er wijzigingen in het plan plaatsgevonden in die zin dat de woningen Hegstraat 5 t/m 17 niet meer meedoen in de ontwikkeling, het nieuwe parkeerdek is aangepast en de invulling met winkelruimte is gewijzigd. De toevoeging van winkelvloeroppervlak in het centrum is een zorgpunt. Dit gelet op de aanwezige leegstand in het kernwinkelgebied. Toevoeging van winkelruimte zoals voorgesteld in uw plan zal zeer waarschijnlijk leiden tot nog meer leegstand elders in de stad. Bovendien is het zeer de vraag of toevoeging van winkelvloeroppervlak meer bezoekers naar de stad zal trekken.

De totale parkeerbehoefte in verband met de uitbreiding van functies is (nog) niet onderbouwd. Ook de routing in het resterende deel van de parkeergarage is een punt van aandacht.

De financiële haalbaarheidsstudie

Bovengenoemde aanpassingen van het plan zijn ons inziens met name ingegeven vanuit financiële overwegingen. Er is gezocht naar oplossingen om de kostenkant zo veel mogelijk in evenwicht te brengen met de opbrengstenkant. Zo ontstaan er door het opschuiven van de plangrens in noordelijke richting meer opbrengsten en door het niet betrekken van een aantal woningen aan de Hegstraat minder kosten.

Inhoudelijk worden bij de studie de volgende opmerkingen gemaakt:

- Er is een aantal aannames gedaan zoals te doen gebruikelijk in dit stadium van de planvorming. Voortschrijdend inzicht en nadere uitwerking van het plan, alsmede economische omstandigheden, kunnen het resultaat van de studie zowel in positieve als in negatieve zin fors beïnvloeden.
- De circa 30 parkeerplaatsen op het huidige dek die verloren gaan, zijn in de berekening van het totaal aan parkeerplaatsen niet meegenomen. Wel is de inbrengwaarde van deze parkeerplaatsen meegenomen. Per saldo is het surplus aan parkeerplaatsen niet 58 stuks, maar ca. 28 stuks.
- De beleggingswaarde van 58 parkeerplaatsen is als opbrengst meegenomen. Het was voor de berekening overzichtelijker/zuiverder geweest wanneer de inbrengwaarde van de te vervallen 73 parkeerplaatsen in de parkeergarage als kostenpost was opgenomen en de beleggingswaarde van de nieuwe 131 parkeerplaatsen als opbrengstenpost.
- De post "omleiding nutsleidingen" van € 250.000,-- is erg gering. Gezien de ligging van het plangebied midden in het stadscentrum mag verwacht worden dat de aanpassingen aan nutsvoorzieningen omvangrijk zijn.
- De post planschade wordt door u ingeschat als zijnde beperkt. Dit omdat er intensief contact is geweest met betrokken partijen in het gebied. Deze inschatting vinden wij zeer optimistisch.
- Een gedegen risico-analyse ontbreekt vooralsnog. Wel geeft u aan dat relatief kleine veranderingen in huurprijzen en aanvangsrendementen al snel leiden tot een wijziging van miljoenen euro's op het eindresultaat. We hebben twijfels aangaande een aantal aannames in de studie zoals verhuurwaarden, BAR's. Op dit moment is, zoals te doen gebruikelijk in dit stadium van planontwikkeling, gewerkt met kentallen. Duidelijk mag zijn dat het risico op een fors negatief eindresultaat, bij doorontwikkeling van het plan, reëel aanwezig is.
- Plandeel 2 (omgeving doorsteek Hoogstraat) is slechts beperkt opgenomen in de studie. De inbrengwaarde van het vastgoed om de doorsteek naar de Hoogstraat fysiek mogelijk te maken is opgenomen. Ook zijn de kosten meegenomen voor de realisatie van de doorsteek voor zover het de inrichting van openbaar gebied betreft. Verdere noodzakelijke investeringen in dit plandeel, zoals nieuwbouw en verbouw van panden, zijn niet opgenomen. Daar staat tegenover dat ook de opbrengstenkant niet is opgenomen. Dat hoeft overigens niet te betekenen dat de kostenpost en opbrengstenpost tegen elkaar wegvallen. Om inzicht te krijgen in de haalbaarheid van uw plan als geheel, zijn wij van mening dat ook plandeel 2 in zijn volledige omvang deel moet uitmaken van de haalbaarheidsstudie.
- In de studie wordt plandeel 2 genoemd als zijnde "planfase 2": "de uitbreiding van de bestaande winkels in de Hegstraat en de realisering van de doorbraak van de Hegstraat naar de Hoogstraat." Zoals in het vorige punt aangegeven zijn de financiële consequenties van sec de doorbraak meegenomen in de studie. Het realiseren van de doorbraak ter plekke van plandeel 2 dient integraal onderdeel te zijn van het private initiatief en moet gelijktijdig met plandeel 1 worden gerealiseerd. (Eventuele) uitvoering in een afzonderlijke fase kan niet aan de orde zijn.
- Voor het berekenen van de planontwikkelingskosten is de door het ministerie opgestelde Plankostenscan het geëigende middel. Deze is niet ingevuld. Er is nu een post opgenomen van € 400.000,--. Deze wordt als te gering ingeschat. U

motiveert dit relatief lage bedrag vanuit de al uitgevoerde stedenbouwkundige werkzaamheden. Ook reeds uitgevoerde werkzaamheden dienen echter als kostenpost te worden opgenomen.

- U ziet planontwikkelingskosten voornamelijk als kostenpost in verband met uit te voeren gemeentelijke werkzaamheden. Deze zienswijze is niet juist. Het merendeel van de ontwikkelkosten wordt door u gemaakt. De gemeentelijke bemoeienis (voornamelijk ambtelijke uren) is een relatief gering onderdeel daarvan.
- Diverse opgenomen waardes van in te brengen vastgoed door derden kunnen wij niet toetsen. Daarvoor is een oordeel van een taxateur nodig.
- U geeft aan te willen onderzoeken of een blijvende betrokkenheid van de gemeente (als vastgoedeigenaar) mogelijk is door de vorming van bijvoorbeeld een vereniging van eigenaren. De verkoop van het gemeentehuis zou dan achterwege kunnen blijven. Vooralnog is niet goed duidelijk wat u hiermee beoogt te bereiken. Indien het plan wordt gerealiseerd zal de gemeente slechts eigenaar worden van het openbare gebied en eventueel van de parkeerplaatsen. De waarde van het in te brengen gemeentelijk vastgoed zal hoe dan ook een kostenpost blijven.
- Het is niet duidelijk welke partij wat financiert.
- De conclusie dat de inbrengwaarde van het (gemeentelijk) vastgoed bepalend is voor een budgetneutrale ontwikkeling delen wij niet. De inbrengwaarde van het gemeentelijk vastgoed bepaalt slechts voor een deel de haalbaarheid.

Tot slot

Het plan wijzigt regelmatig. De reden daarvan is ons slechts gedeeltelijk duidelijk. Door het steeds wijzigen van het plan zijn er twijfels over de stabiliteit van het plan en de initiatiefnemers.

In planfase 2 is sprake van een zeer groot aantal eigenaren en andere partijen zoals huurders. Met al deze partijen moet overeenstemming worden bereikt om deze fase tot ontwikkeling te kunnen brengen. Dat maakt de haalbaarheid van dit deel van het plan, dat integraal onderdeel uit moet maken van uw private initiatief, onzeker.

In uw plan zitten nog veel grote (financiële) risico's. Er zijn veel onzekerheden met betrekking tot de functionele invulling en de gevolgen daarvan op de rest van de binnenstad, met name op het gebied van winkelvloeroppervlak. Daarnaast is er in de studie naar de financiële haalbaarheid sprake van een groot aantal aannames welke de uitkomst van de haalbaarheid onzeker maken. Wijziging van uitgangspunten kan een grote financiële impact hebben, naar onze mening, met name in negatieve zin.

De gemeente heeft zich steeds op het standpunt gesteld dat de ontwikkeling van deelgebied A voor de gemeente budgetneutraal moet verlopen. In uw haalbaarheidsstudie wordt opgemerkt dat het in te brengen vastgoed bepalend is voor een budgetneutrale ontwikkeling van uw plan. Omdat het merendeel van het in te brengen vastgoed, gemeentelijke vastgoed betreft, kan worden geconcludeerd dat dit gemeentelijk vastgoed dan beneden de getaxeerde waarde moet worden ingebracht. Daarmee ontstaat voor de gemeente een ongewenst deficit.

Door het opschuiven van de noordelijke begrenzing van deelgebied A worden de mogelijkheden voor deelgebied B enorm beperkt

U heeft een plan gemaakt op eigen initiatief. U heeft daarvoor geen verzoek of opdracht van de gemeente gehad. De gemeente stelt private initiatieven op prijs en wil die ook kansen bieden. Zeker in de huidige economische omstandigheden. Er is dan ook waardering voor het feit dat u een plan heeft gemaakt en met externe deskundigen de haalbaarheid daarvan heeft onderzocht. Daarmee zullen de nodige kosten gemoeid zijn geweest. Maar ook de gemeente heeft de afgelopen periode kosten moeten maken in verband met uw initiatief. Het betreft dan met name ambtelijke uren ten behoeve van overleg en het aanleveren van gegevens. Ook is er in opdracht en voor rekening van de gemeente een taxatie gemaakt van de inbrengwaarde van het gemeentelijk vastgoed. De gemeente kiest er niet voor om nog meer kosten te maken die te maken hebben met (lopende) initiatieven van uw VOF.

Nogmaals spreken we onze waardering uit voor uw aanhoudende motivatie en creativiteit om een plan te maken voor (een deel van) het Beekstraatkwartier. Wij zijn van mening dat uw plan door de gemeente serieus is bekeken. Alles overwegende komen we tot de conclusie dat wij aan uw plan, of iedere andere variant op het plan van uw VOF, geen medewerking zullen verlenen.

Hoe verder

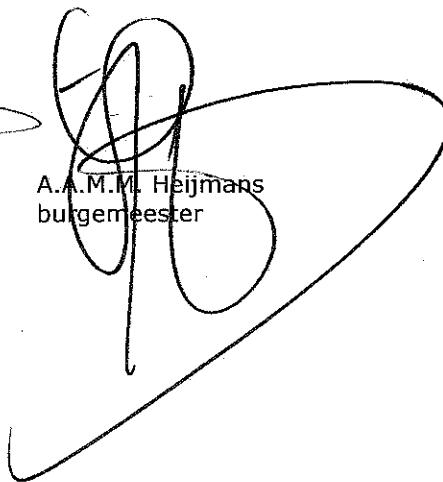
Op korte termijn zal aan de gemeenteraad een nieuwe bestuursopdracht worden voorgelegd. In deze bestuursopdracht zal een privaat initiatief om een deel van het plangebied afzonderlijk te ontwikkelen niet worden opgenomen.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, neemt u dan contact op met Paul Verhappen. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0495) 575 284.

Met vriendelijke groet,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester