

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-006866

ONDERWERP

Startnotitie verplaatsing winkelcentrum Leuken

ADVIES

Instemmen met de startnotitie

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 30 oktober 2013 is de Integrale Woonvisie voor de wijk Leuken vastgesteld. In het masterplan van de woonvisie is een nieuwe locatie voor een wijkwinkelcentrum op een centrale plek tussen Groenewoud en Leuken schetsmatig aangewezen.

Algemeen:







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

Argumenten:

Om de verplaatsing voor te bereiden en de haalbaarheid hiervan verder te onderzoeken moet een project worden opgestart. De bijgevoegde startnotitie is het startdocument voor de projectmatige aanpak.

Kanttekeningen:

Niet van toepassing.

Weert, 15 januari 2014 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 28 januari 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
28 JAN. 2014

Nummer:

7

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

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

Niet van toepassing

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Niet van toepassing

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Niet van toepassing
Nadere specificatie: nvt

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:

Orte Hermus, planeconoom afdeling Projectontwikkeling

Extern:

Niet van toepassing

BIJLAGEN

Openbaar:

Startnotitie.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Startnotitie**Verplaatsing wijkwinkelcentrum Leuken****Aanleiding**

De gemeente heeft in 2013 de Integrale Woonvisie voor de wijk Leuken vastgesteld. In het masterplan van de woonvisie is een nieuwe locatie voor een wijkwinkelcentrum op een centrale plek tussen Groenewoud en Leuken schetsmatig aangewezen.

Projectresultaat

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 is gelegen op de strook grond naast de St. Jobstraat, tussen de Ringbaan-Oost en Tromplaan. Mogelijk dat meerdere winkels aansluiten op deze nieuwe locatie.

Het vastgoed van het huidige wijkwinkelcentrum is in eigendom van een belegger uit het noorden van Nederland. Met deze belegger is een onderhandelingstraject opgestart waarbij een duidelijke koppeling wordt gelegd met het gebied dat achterblijft.

Ontwikkeling op de nieuwe locatie kan alleen plaatsvinden als de oude locatie wordt herontwikkeld. Met de belegger wordt een realisatieovereenkomst opgesteld op het moment dat duidelijk is dat de verplaatsing haalbaar is. Als meerdere winkels aansluiten op de nieuwe locatie wordt onderzocht of zij gelijktijdig worden meegenomen in deze overeenkomst of dat separate overeenkomsten opgesteld worden.

Fase 1, opstellen stedenbouwkundig ontwerp – gereed 1^e kwartaal 2014

Fase 2, opstellen realisatieovereenkomst(en) – gereed 2^e kwartaal 2014

Fase 3, start bouw – eind 2014 / begin 2015

De volgende aandachtspunten leiden tot extra ambtelijke inspanningen:

1. Voor het opstellen van de realisatieovereenkomst(en) moeten de financiële gevolgen voor de gemeente Weert inzichtelijk worden. Dit vergt extra expertise omdat het hier een ontwikkeling betreft waarin detailhandel betrokken is. Extern advies wordt hiervoor ingewonnen.
2. Deze startnotitie wordt gevolgd door een projectopdracht welke ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college.

Advies Projectstatus

Kenmerken	Type project				
	Eenvoudig	P	ZP	SP	Complex
Inhoudelijke complexiteit	Laag			X	Hoog
Aantal actoren	Weinig		X		Veel
Mate van tegenstrijdige belangen	Laag	X			Hoog
Afhankelijkheid van actoren	Klein		X		Groot
Belaste voorgeschiedenis	Afwezig	X			Aanwezig
Maatschappelijke weerstand	Klein	X			Groot
Maatschappelijk belang	Klein		X		Groot
Politieke gevoeligheid	Klein		X		Groot
Doorlooptijd	Kort		X		Lang
Investeringsniveau	Klein	X			Groot
Risico's voor opdrachtgever	Klein		X		Groot
Randvoorwaarden: inhoudelijk, procedureel en organisatorisch	Strak omljnd		X		Ontbreken

<p>Aan de hand van bovenstaand schema wordt geadviseerd dit project te classificeren als zwaar project.</p>
<p>Capaciteit</p> <p>De totale belasting voor de organisatie wordt geraamd op 320 uur. Voor een specificatie zie de bijgevoegde capaciteitsraming.</p>
<p>Planning</p> <p>Week 5/2014: besluit startnotitie Februari 2014: besluit projectopdracht 2^e kwartaal 2014: vaststellen realisatieovereenkomst(en)</p>
<p>Financiën</p> <p>De financiële gevolgen voor de gemeente Weert zijn nog niet bekend. Deze zijn afhankelijk van de onderhandelingen met de vastgoed-belegger.</p>
<p>Beoogd opdrachtgever</p> <p>Bestuurlijke opdrachtgever: wethouder Van Eersel Ambtelijk opdrachtgever: Theo van Tilburg, afdelingshoofd afdeling Projectontwikkeling</p>
<p>Besluit College B&W</p>

