

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	: Susanne Eurlings Tel.: (0495) 57 53 32	
Portefeuillehouder(s)	: H.A. Litjens	Nummer B&W-advies: BW-006929

ONDERWERP

Overeenkomst herinrichting Sint Raphaelpad

ADVIES

Kennis nemen van en akkoord gaan met:

1. Het sluiten van een overeenkomst met Wonen Limburg voor de ingebruikname van het Sint Raphaelpad.
2. Machtigen van mevrouw M.J.M. Meertens, directeur sector Ruimte, voor het ondertekenen van de overeenkomst "herinrichting Sint Raphaelpad"








TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 15 maart 2011 heeft het college ingestemd met het voorlopig ontwerp van de stadhuisomgeving.

Op 21 mei 2013 heeft het college ingestemd met het definitieve ontwerp van de stadhuis- en stationsomgeving.

Algemeen:

Het Sint Raphaelpad maakt deel uit van het integrale ontwerp voor de herinrichting van de stadhuisomgeving. Dit ontwerp is tot stand gekomen uit de visie van het nieuwe stadhuis aan de Wilhelminasingel en directe omgeving ervan.

Weert, 29 januari 2014 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 11 februari 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
11 FEB. 2014

Nummer: 15

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Aangrenzend aan het Sint Raphaelpad heeft Wonen Limburg twee percelen in eigendom. Een gedeelte van deze percelen is onbebouwd en wordt gebruikt als parkeerplaats voor 16 personenauto's. In 2011 zijn de onderhandelingen met Wonen Limburg gestart voor het in gebruik nemen van dit onbebouwde gedeelte. Hierover zijn destijds ook afspraken gemaakt. Deze afspraken zijn destijds niet vastgelegd in een overeenkomst tussen de gemeente en Wonen Limburg. Voor een goede borging van de gemaakte afspraken zijn deze nu vastgelegd in de bijgevoegde overeenkomst.

Argumenten:

Het ontwerp van het Sint Raphaelpad gaat uit van een krachtige loop- en wandelverbinding tussen het nieuwe stadhuis en de binnenstad van Weert. De huidige verbinding van de Wilhelminasingel richting het Sint Raphaelpad betreft een smalle corridor die niet uitnodigt om het Sint Raphaelpad verder in te lopen. Om de entree van het Sint Raphaelpad uitnodigend en beter toegankelijk te maken, dient de muur en het hekwerk dat een afscherming biedt aan de parkeervoorziening van Wonen Limburg verwijderd te worden. Ook dienen de parkeerplaatsen op het eigen terrein van Wonen Limburg te verdwijnen. Wonen Limburg is bereid om mee te werken aan een kwaliteitsimpuls van het Sint Raphaelpad door in te stemmen met de nieuwe herinrichting. Hierbij wordt het onbebouwde gedeelte van de percelen opnieuw ingericht als openbaar verblijfsgebied, dat een parkachtige uitstraling krijgt. De parkeerplaatsen, het hekwerk en het muurtje worden hierbij verwijderd. Het gehele Sint Raphaelpad wordt ingericht als een voetgangersgebied. Wonen Limburg blijft te allen tijde eigenaar van de percelen.

Wonen Limburg betaalt een bijdrage aan de kosten voor de herinrichting. Deze bijdrage is vastgesteld op € 35.000, -. Deze bijdrage wordt na de uitvoering van de herinrichting van het Sint Raphaelpad betaald.

In ruil voor het gebruiken van de grond voor openbare doeleinden en het verlies van de huidige parkeerplaatsen van Wonen Limburg, verplicht de gemeente zich om 16 parkeerplaatsen beschikbaar te stellen in de Ursulinegarage. Deze verplichting gaat in vanaf het moment dat de huidige parkeerplaatsen niet meer gebruikt kunnen worden. De door de gemeente beschikbaar gestelde parkeerplaatsen mogen niet voor commerciële doeleinden gebruikt worden. Wanneer, om welke reden dan ook, de ter beschikking gestelde parkeerplaatsen in de Ursulinegarage geheel of gedeeltelijk komen te vervallen, dient de gemeente een andere oplossing aan te bieden voor de 16 parkeerplaatsen op een locatie direct nabij Wilhelminasingel 10b en 12.

Kanttekeningen:

Het onbebouwde gedeelte van de percelen wordt openbaar toegankelijk. De gemeente verplicht zich om dit deel van de percelen te onderhouden. Het onderhoud dient gelijk te zijn aan het beheersregime van de binnenstad.

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

De duur van de ter beschikkingstelling van de parkeerplaatsen in de Ursulinegarage door de gemeente is gelijk aan de duur dat de percelen van Wonen Limburg openbaar toegankelijk blijven, met een aanvangstermijn van minimaal 15 jaar. Nadere afspraken kunnen na deze termijn gemaakt worden.

Ook na een eventuele wijziging van de bestemming van de panden, die gevestigd zijn op de percelen (Wilhelminasingel 10b en 12), dient de gemeente de 16 parkeerplaatsen beschikbaar te stellen.

De verplichtingen in de overeenkomst over de ter beschikkingstelling van het onbebouwde gedeelte van de percelen alsmede de ter beschikking te stellen 16 parkeerplaatsen, dienen door Wonen Limburg en de gemeente bij een overdracht in eigendom, overgedragen te worden aan haar rechtsopvolger. Hiervoor is een kettingbeding in de overeenkomst opgenomen.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De gemeente ontvangt van Wonen Limburg een bijdrage aan de herinrichtingskosten van het Sint Raphaelpad.

Het ter beschikking stellen van 16 parkeerplaatsen in de Ursulinegarage aan Wonen Limburg vormt geen problemen ten aanzien van de bezetting van alle parkeerplaatsen in de garage. De Ursulinegarage kent alleen op zaterdag en koopzondagen een hogere bezetting van bezoekers. In de directe omgeving is een alternatief aanwezig om uit te wijken naar een andere gemeentelijke parkeergarage (Stadhuisgarage).

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Wonen Limburg dhr. G. Verstegen, Postbus 1254 6040 KG Roermond

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Eddy Jongen, parkeerregisseur

Werner Mentens, senior beleidsadviseur omgeving & water

Extern:

Wonen Limburg, dhr. Verstegen en dhr. R. Maas

BIJLAGEN

Openbaar:

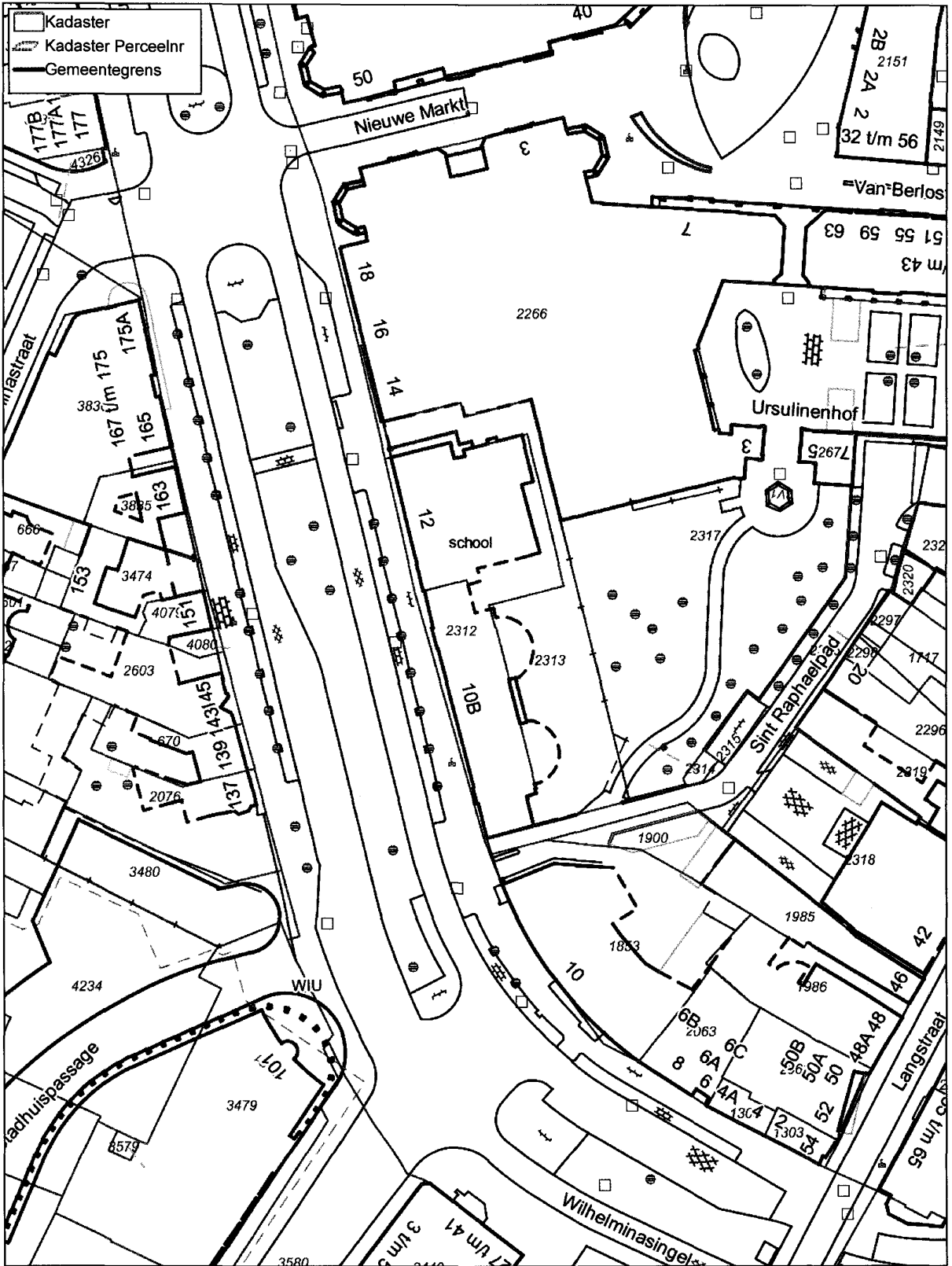
Overeenkomst Sint Raphaelpad

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

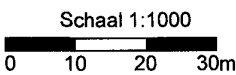


Dit is een TITEL



Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend GEO-informatie

Vrije tekst regel 1
Vrije tekst regel 2



29 Januari 2014

OVEREENKOMST HERINRICHTING SINT RAPHAELPAD

De ondergetekenden:

Stichting Wonen Limburg, gevestigd te Roermond en tevens kantoorhoudende te Weert aan de Parallelweg 120, ter zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.H. Najja, directeur Mens & Maatschappij,

hierna te noemen: **“Wonen Limburg”**,

en

De gemeente Weert, gevestigd te Weert aan de Beekstraat 54, 6001 GJ, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. drs. M.J.M. Meertens, directeur sector Ruimte,

hierna te noemen: **“de gemeente”**

nemen het volgende in aanmerking:

- Wonen Limburg is eigenaar van de percelen met de kadastrale nummers 2312 en 2313 (kadastraal bekend gemeente Weert, sectie O) alsmede van de op voornoemd perceelnummer 2312 gelegen panden Wilhelminasingel 10b en 12, een en ander zoals kenbaar uit het Kadaster en nader aangeduid op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte kadastrale kaart.
- In het pand Wilhelminasingel 12 realiseert Wonen Limburg, in samenwerking met andere partijen, het zogenaamde “Kenniskwartier”. Daarbij wordt gestreefd naar een zogenaamde ‘incubator’, een plek waar onder andere een HBO-opleiding is gehuisvest en waar kantoorruimten worden verhuurd aan onder andere startende ondernemers.
- Aan de achterzijde van de panden Wilhelminasingel 10b en 12 bevindt zich een – niet voor het publiek toegankelijke – ruimte, die bij het sluiten van deze overeenkomst (door de gebruikers van voornoemde panden) wordt gebruikt als parkeerruimte met in totaal 16 parkeerplaatsen.
- Nagenoeg onmiddellijk gelegen tegen het pand Wilhelminastraat 12 ligt de gemeentelijke parkeergarage “Ursulinengarage”.
- De gemeente en Wonen Limburg willen samen het concept Kenniskwartier bevorderen. Daarbij is het plan om voornoemde percelen van Wonen Limburg

en de percelen van de gemeente in de openbare ruimte Sint Raphaelpad als één gebied te herinrichten.

- Een van de onderdelen van de herinrichting is de verbetering van de toegang naar de kantoorunits van het Kenniskwartier door het ontsluiten van de ruimte aan de achterzijde van de panden Wilhelminasingel 10b en 12, welke ruimte thans in gebruik is als besloten parkeerruimte. Zodoende zal er een directe toegang tot deze ruimte vanuit de openbare ruimte ontstaan.
- Om directe toegang vanuit de openbare ruimte te kunnen realiseren, zullen ingrepen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn. Deze ingrepen behelzen het amoveren van een muurtje aangrenzend aan het pand Wilhelminasingel 12, het bestraten of anderszins verharden van de looproute en het inrichten van de openbare ruimte (in ieder geval verlichting, meubilair, prullenbakken, groenvoorziening). Het Sint Raphaelpad wordt ingericht volgens het op bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte definitief ontwerp met tekening nummer 240646.10-2-S-02.
- Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Weert het definitief ontwerp voor de herinrichting van het openbaargebied van de stations- en stadhuisomgeving vastgesteld
- Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Weert het benodigde projectkrediet voor de totale herinrichting van de stations- en stadhuisomgeving beschikbaar gesteld. De kosten voor de nieuwe inrichting van het Sint Rapaelpad maken deel uit van het totale projectkrediet.
- De gemeente heeft op 27 september 2013 opdracht verstrekt aan aannemersbedrijf Van Boekel Zeeland B.V. voor realisatie van de herinrichting.
- Als gevolg van de herinrichting zal parkeerruimte op de percelen van Wonen Limburg verdwijnen. De gemeente erkent het belang van Wonen Limburg bij een gewaarborgde compensatieregeling hiervoor en wenst daaraan mee te werken.
- Partijen wensen hun afspraken in het hiervoor bedoelde kader in deze overeenkomst vast te leggen.

en komen overeen als volgt:

De bovenvermelde overwegingen maken onderdeel uit van deze overeenkomst.

Artikel 1 Herinrichting Sint Raphaelpad door gemeente / bijdrage Wonen Limburg in kosten

- a) De gemeente verplicht zich jegens Wonen Limburg tot het (doen) herinrichten van de openbare ruimte Sint Raphaelpad inclusief de onbebouwde gedeelten van de percelen met kadastrale nummers 2312 en 2313 eigendom van Wonen Limburg (thans in gebruik als parkeerruimte) – naar een kwalitatief hoogwaardig verblijfsgebied waarbij er in ieder geval een verbeterde toegang ontstaat naar het Kenniskwartier. Daarbij wordt uitgegaan van het definitieve ontwerp op de (her)inrichting van de openbare ruimte rond het nieuwe stadhuis met tekening nummer 240646.10-2-S-02. Binnen dit definitieve ontwerp is het programma van eisen en de materiaalkeuze verwerkt. Het ambitieniveau van de afwerking en de te gebruiken materialen is gelijk met het ambitieniveau van de binnenstad.
- b) Wonen Limburg blijft te allen tijde eigenaar van haar voornoemde percelen.
- c) Wonen Limburg verplicht zich tot betaling aan de gemeente van een bijdrage in de kosten van de herinrichting als bedoeld in artikel 1a. De bijdrage zal € 35.000,- inclusief BTW bedragen. De geormerkte bijdrage aan de herinrichting wordt betaald na het bekrachtigen van deze overeenkomst.
- d) De gemeente waarborgt de volledige, onverminderde, toegankelijkheid van de (heringerichte) percelen van Wonen Limburg.
- e) Wonen Limburg dan wel de huurders van de panden dragen zorg voor de beveiliging van haar eigendom/het gehuurde. Wonen Limburg, neemt de aanpassingen, zoals het plaatsen van een extra poort, afscherming rondom de ingangen en afscherming van de afvalcontainer, e.e.a. als gevolg van de herinrichting volledig voor haar rekening.

Artikel 2 Onderhoud heringerichte gebied

De gemeente verplicht zich jegens Wonen Limburg tot het onderhouden van het conform artikel 1 heringerichte gebied als ware het openbare ruimte, althans verplicht zich in ieder geval tot het op een behoorlijke wijze onderhouden van het heringerichte gebied. Het onderhoud wordt uitgevoerd vergelijkbaar met dat van de binnenstad.

Artikel 3 Wijziging parkeerbestemming en compensatie

- a) Wonen Limburg verplicht zich jegens de gemeente tot wijziging van de toegankelijkheid en het gebruik van het gedeelte van haar vorenbedoelde percelen dat thans in gebruik is als parkeerruimte. De toegankelijkheid wordt bereikt door het verwijderen van de omheining en het gebruik wordt gewijzigd in gebruikruimte (deze werkzaamheden zijn onderdeel van de herinrichting). De openbare ruimte Sint Raphaelpad inclusief de thans onbebouwde gedeelten van percelen met de kadastrale nummers 2312 en 2313 van Wonen Limburg worden bestemd als voetgangersgebied.

- b) Als tegenprestatie voor het verlies van parkeerplaatsen door Wonen Limburg als gevolg van het bepaalde in artikel 3a verplicht de gemeente zich jegens Wonen Limburg tot het – om niet – aan Wonen Limburg ter beschikking stellen van parkeerruimte in de Ursulinengarage (door middel van gratis abonnementen en/of sleutels etc.) ten behoeve van de gebruikers/huurders van vorenbedoelde panden van Wonen Limburg. De gemeente zal 16 parkeerplaatsen ter beschikking stellen, vanaf het moment dat de huidige parkeerplaatsen niet meer gebruikt kunnen worden. Het is niet toegestaan om de door de gemeente beschikbaar gestelde parkeerplaatsen voor commerciële doeleinden te gebruiken.
- c) De gemeente Weert zal ook bij een eventuele wijziging van de bestemming aan de panden Wilhelminasingel 10b en 12, 16 parkeerplaatsen beschikbaar stellen. Deze parkeerplaatsen worden meegenomen in de parkeerbalans die wordt gehanteerd, om aan te tonen dat de gewijzigde bestemming voldoet aan de geldende parkeernorm.
- d) De duur van de ter beschikkingstelling door de gemeente van de parkeerplaatsen als bedoeld in artikel 3b loopt gelijk aan de duur dat de percelen van Wonen Limburg (als hiervoor bedoeld) openbaar toegankelijk blijven of voor de duur van een andere nader door partijen te maken afspraak. Een eventuele nader te maken afspraak zal in ieder geval (telkens) minimaal één jaar duren, met een aanvangsminimum van 15 jaar.
- e) Voor het geval de ter beschikkingstelling door de gemeente van parkeerruimte in de Ursulinengarage om wat voor reden dan ook, geheel of gedeeltelijk, zou komen te vervallen, verplicht de gemeente zich om een andere oplossing aan te bieden voor de 16 parkeerplaatsen op een locatie direct nabij de panden Wilhelminasingel 10b en 12, doch nooit op verder dan de afstand tot de Ursulinengarage, hetzij in de parkeerkelder onder het nieuwe stadhuis dan wel gereserveerde parkeerplaatsen aan de Wilhelminasingel. Indien de gemeente deze alternatieven niet kan realiseren, behoudt Wonen Limburg zich het recht voor om opnieuw parkeerruimte te realiseren op haar eigen percelen als voornoemd en wel minimaal zoveel ruimte als komen te vervallen in de Ursulinengarage. De gemeente is verplicht om in voorkomend geval de toerit vanaf de Wilhelminasingel via het Raphaelpad vrij te houden.
- f) De artikelen 3a t/m d zijn van toepassing onder de ontbindende voorwaarde dat Wonen Limburg geen overeenstemming bereikt met de huurders van de panden Wilhelminasingel 10b en 12 omtrent het niet langer kunnen parkeren op de huidige parkeerruimte achter genoemde panden.

Artikel 4 Kettingbeding

- a) De gemeente verplicht zich jegens Wonen Limburg om het bepaalde in de artikelen 3b, 3c en 3d bij overdracht in eigendom van de gehele Ursulinengarage of een gedeelte daarvan, aan haar rechtsopvolger(s) ten behoeve van Wonen Limburg op te leggen en, in verband daarmee, om het bepaalde in de artikelen 3b en 3c in de akte van overdracht woordelijk op te nemen, behoudens de vervanging van de partijaanduiding "de gemeente" door die van de verkrijger in eigendom. De gemeente is verplicht van haar rechtsopvolger(s) te bedingen dat deze ook aan bedoelde verplichtingen zijn gebonden en dat deze zijn rechtsopvolger(s) ten behoeve van Wonen Limburg of diens rechtsopvolger(s) gelijke verplichtingen opleggen. Het niet voldoen aan deze verplichting door de gemeente dan wel haar rechtsopvolgers levert een wanprestatie in de zin van artikel 6 op.
- b) Artikel 4 lid a is van overeenkomstige toepassing indien de gemeente, in plaats van gehele of gedeeltelijke overdracht in eigendom van de Ursulinengarage, overgaat tot verlening daarop van enig beperkt recht of zakelijk genotsrecht en bij een niet-goederenrechtelijk genotsrecht.
- c) Indien Wonen Limburg geen eigenaar meer zou zijn van de percelen 2312 en 2313 als bedoeld in deze overeenkomst, alsmede de daarop gevestigde bebouwing, geldt de in de artikelen 4a en 4b verwoorde verplichting van de gemeente ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Wonen Limburg, een en ander met de strekking dat de gebruikers van bedoelde percelen niet benadeeld worden door een verlies aan parkeerruimte.
- d) Met betrekking tot een eventuele overdracht van eigendom gelden de bepalingen tussen Wonen Limburg en de gemeente Weert zoals destijds afgesproken bij de aankoop van de panden (bijlage 2 Uittreksel koopovereenkomst).

Artikel 5 Beëindiging overeenkomst

Tussentijdse beëindiging van deze overeenkomst is niet mogelijk dan met instemming van beide partijen.

Artikel 6 Wanprestatie

In geval een partij in gebreke blijft aan de bepalingen uit deze overeenkomst te voldoen heeft de wederpartij na sommatie van de in gebreke zijnde partij door middel van een aangetekend schrijven of deurwaardersexploot de keuze uit het ontbonden verklaren van de overeenkomst, zonder dat daartoe rechterlijke tussenkomst is vereist, waarbij de in gebreke zijnde partij ten behoeve van de andere partij een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete groot € 5000 (zegge: vijfduizend euro) verbeurt,

onverminderd het recht van de wederpartij vergoeding van de werkelijk geleden schade te vorderen, dan wel tot het instellen van een vordering tot nakoming op straffe van een dwangsom en vergoeding van eventuele schade.

Artikel 7 Voorbehoud

Deze overeenkomst komt tot stand onder voorbehoud van de uitkomst van een nog door Wonen Limburg en de gemeente te voeren overleg met de huidige huurder(s) van het pand Wilhelminasingel 10b (MOV/GGZ) in het kader van de beveiliging van de nu afgesloten achterzijde van het pand.

Artikel 8 Bijzondere bepalingen

Het gestelde in de considerans alsmede de bijlagen maken onderdeel uit van de overeenkomst en worden geacht hier te zijn herhaald.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend op 6 pagina's tekst te

Wonen Limburg,
namens deze,

Gemeente Weert,
namens deze,

d.d.

d.d.

Bijlage 1: kadastrale tekening

Bijlage 2: Uittreksel koopovereenkomst

Bijlage 3: Definitief ontwerp "Situatietekening stadshuis omgeving"