



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 Joppen Tel.: (0495) 57 52 78	
Portefeuillehouder(s)	primair: A.F. van Eersel en: H.W.J. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-006983

ONDERWERP

gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan - 2e fase

ADVIES

1. deze 2e fase van de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan de status van zwaar project toekennen;
2. de bijgevoegde projectopdracht vaststellen.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

In uw vergadering van 7 januari 2014 heeft u informeel gesproken over de bijgevoegde startnotitie voor de 2^e fase van de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan. Met het voorliggende voorstel wordt u gevraagd om de projectopdracht vast te stellen.

Algemeen:

Zie de bijgevoegde documenten.

Argumenten:

Zie de bijgevoegde documenten.

Kanttelingen:

Zie de bijgevoegde documenten.

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

Zie de bijgevoegde documenten.

Weert, 25 maart 2014	De directeur,	S	B	W	W	W	W
		akkoord					
		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 8 april 2014							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

 Met akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 8 april 2014

Nummer: 13

De secretaris

 Totaal aantal pagina's: 2
 Pagina 1

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Zie de bijgevoegde documenten.

Beschikbaar bedrag:

Zie de bijgevoegde documenten.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Niet van toepassing.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ TILS-lijst

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

William Ruber, sector Inwoners

Marianne Arts, sector Ruimte

Michel Jans, sector Ruimte

Patrik Trines, sector Ruimte

Extern:

BAM Woningbouw

BIJLAGEN

Openbaar:

1. projectopdracht;
2. capaciteitsraming.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Projectopdracht

gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan – 2^e fase

Aanleiding

In 2007 heeft de gemeente de Gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan opgestart om invulling te geven aan de bouw van een stadhuis met parkeergarage, commerciële ruimten, woningbouw en inrichting openbaar gebied. De parkeergarage en het stadhuis zijn in opdracht van de gemeente gebouwd door Tiberius.

Voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw – appartementen en grondgebonden woningen -, commerciële ruimten en een privaat binnenterrein heeft de gemeente op 9 november 2009 een realisatieovereenkomst (ROK) afgesloten met BAM Woningbouw B.V. destijds onder regie van portefeuillehouder Sijben. Deze ontwikkeling wordt ook wel La Cour Bleue genoemd. De begeleiding van de realisatie van de woningbouw zou normaliter een eenvoudig project zijn. Een veranderende woningmarkt maakt echter dat er diverse zekerheden of uitgangspunten in de loop der tijd zijn gewijzigd. BAM heeft anno 2013 nog geen haalbaar plan overlegd en tracht dit door allerlei maatregelen – eventueel met bijdragen van derden – te beïnvloeden. Vraagstukken zoals staatssteun, subsidies, programma, afstemming bouw – aanleg openbare ruimte (ook gezien de feestelijke opening van het stadhuis), etc. vragen de aandacht. Reden te meer om juist nú vanuit gemeente Weert meer dan alleen een vinger aan de pols te houden en over te gaan op actief sturen van het proces in deze 2^e fase gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan.

Inmiddels zijn het nieuwe stadhuis en de parkeergarage opgeleverd en volgt er een fase van nazorg. Totdat het beheer en exploitatie organisatorisch zijn ingericht vormt deze fase van nazorg onderdeel van de 2^e fase van de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan.

Doelstelling

Het (doen) realiseren van de woningbouw en commerciële ruimte als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan in afstemming met de aanleg van de aangrenzende openbare ruimte en het verzorgen van de nazorg voor de nieuwbouw van het stadhuis en de parkeergarage binnen de financiële kaders gesteld voor de totale gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan, een en ander zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 14 oktober 2010.

Projectresultaat

De 2^e fase van de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan betreft de ontwikkeling en realisatie van commerciële ruimtes en woningbouw door BAM Woningbouw Weert. Ten behoeve van dit project is op 9 november 2009 door gemeente Weert en BAM Woningbouw Weert een realisatieovereenkomst (ROK) getekend. Omdat naderhand bleek dat de ROK niet alle onderwerpen bevatte is er in het najaar van 2011 een addendum opgesteld. Deze is gedateerd 5 september 2011.

Oorspronkelijk was het de bedoeling dat de bouwwerkzaamheden voor de woningen en de commerciële ruimtes direct na oplevering van de ruwbouw van de parkeergarage van het nieuwe stadhuis zouden starten. De vastgoedcrisis maakt dat BAM de woningen en de commerciële ruimtes moeilijk kan afzetten. Inmiddels heeft een en ander geleid tot een overeenkomst tussen BAM en Wonen Limburg voor de afname van 31 appartementen. Ondanks het feit dat de verkoopdrempel – 75% van het gehele complex – niet gehaald is, heeft BAM besloten om toch begin mei 2014 te starten met een gefaseerde bouw. Dit leidt tot een bijstelling van het oorspronkelijke projectresultaat, zowel in programma als in de tijd. Een en ander noopt tot aanvullende afspraken tussen gemeente Weert en BAM. Deze worden opgenomen in een tweede addendum.

Fase 1, start bouw begin mei 2014 – oplevering maart 2015:

- 31 appartementen in de (sociale) huursector;
- 5 appartementen in de koopsector;
- 987 m2 commerciële ruimtes.

Fase 2a en 2b: start bouw bij voldoende afname:

- 2a, 17 appartementen in de duurdere koopsector;
- 2a, 194 m2 commerciële ruimtes;
- 2b, 16 appartementen in starterscategorie.

Fase 3, start bouw bij voldoende afname:

- 10 grondgebonden woningen in de koopsector.

De gefaseerde uitvoering vraagt om diverse nieuwe of gewijzigde afspraken en op te nemen in een 2^e addendum.

Het nieuwe stadhuis en de parkeergarage zijn op 21 december 2013 opgeleverd. Momenteel wordt het stadhuis ingericht gevolgd door de eerste ambtelijke werkdag op 22 april 2014. Het spreekt voor zich dat pas vanaf die datum de kinderziekten naar boven komen. In deze fase van nazorg wordt bovendien de organisatie opgetuigd om straks – op reguliere wijze – het beheer en de exploitatie uit te voeren.

Projectbeheersing

Tijd: naar verwachting bedraagt de totale doorlooptijd voor deze 2^e fase ca. 24 maanden gerekend vanaf 1 januari 2014 tot en met oplevering en nazorg in december 2015. De garantietermijn van het nieuwe stadhuis en de parkeergarage loopt af in december 2014.

Organisatie: De totale belasting voor de organisatie wordt geraamd op 992 uur – afgerond 1.000 uur - voor de restant looptijd van het project tot en met oplevering en nazorg in december 2015. Voor een specificatie zie de bijvoegde capaciteitsraming. Externe afstemming met de projectleider van BAM Woningbouw. De nazorg van het nieuwe stadhuis en de parkeergarage wordt verzorgd door de directievoerder die namens de gemeente gedurende de bouw bij het project betrokken was. Deze ambtelijke uren komen ten laste van het exploitatiebudget.

Geld: op 14 oktober 2010 heeft de gemeenteraad een krediet van € 31.500.000 beschikbaar gesteld voor de realisatie van het stadhuis en de parkeergarage. In dit krediet is een bedrag gereserveerd van € 475.000 ten behoeve van de realisatie de woningen en de commerciële ruimtes. Met BAM is overeengekomen dat de gemeente BAM een bedrag vergoedt van € 256.653 voor het treffen van noodzakelijke voorzieningen. Voor de verdere operationele uitwerking van de ROK is het restant ad € 218.347 gereserveerd – zie tevens raadsbesluit d.d. 2 november 2011. De ambtelijke uren worden uit dit bedrag gedekt. De afrekening voor het onderdeel nieuwbouw stadhuis en parkeergarage moet nog plaatsvinden. Na afronding van deze 2^e fase vindt de eindafrekening voor de totale gebiedsontwikkeling plaats. De ambtelijke uren ten behoeve van de nazorg komen ten laste van het exploitatiebudget voor het nieuwe stadhuis en de parkeergarage.

Informatie: de voortgangsrapportage is onderdeel van de reguliere verantwoordingscyclus.

Kwaliteit: het programma voor de 2^e fase van de gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan is vastgelegd in de realisatieovereenkomst. De ruimtelijke kwaliteit ligt vast in de verleende omgevingsvergunningen.

Communicatie: BAM Woningbouw is zelf verantwoordelijk voor de communicatie, reclame-uitingen, verkoopbrochures, etc.

Risico's

1. BAM vraagt om gefaseerde afname van de parkeerplaatsen in lijn van de bovengenoemde fasering. Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke kasstromen.
2. Deze gefaseerde uitvoering maakt dat er allerlei tijdelijke voorzieningen getroffen moeten worden. Deze kosten zijn oorspronkelijk niet voorzien. Noch in de originele ROK, noch in het addendum zijn afspraken gemaakt over wie nu waar verantwoordelijk is nu er sprake is van een gefaseerde uitvoering.
3. Omdat de bouwwerkzaamheden van BAM niet aansluiten op het gereedkomen van de parkeergarage stadhuis dient ook de openbare ruimte in het stadhuiskwartier gefaseerd te worden aangelegd. Dit leidt tot extra kosten.
4. De gefaseerde uitvoering van het project en de tussentijdse programmatische wijzigingen zijn mogelijk van invloed op de reeds toegezegde subsidies. Het vraagstuk staatssteun wordt nader onderzocht: er mag geen sprake zijn van voorfinanciering.

Relatie met andere projecten en plannen

1. organisatie van beheer en exploitatie van het stadhuis en de parkeergarage;
2. aanleg openbaar gebied;
3. feestelijke opening stadhuis.

Besluit College B&W

Vaststellen van de projectopdracht

Format 1: Projectopdracht

gebiedsontwikkeling	Wilhelminasingel - Driesveldlaan 2e fase, periode 2014-2024	pl	pm	sted	urb-st-pub	urb-st-pr	ruimtelijk-beheer	milieu	whv	planec.
INITIATIEFASE										
Projectopdracht	36	8	24	0	4	0	0	0	0	0
besluitvorming projectopdracht	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal initiatiefase	40	8	28	0	4	0	0	0	0	0
DEFINITIEFASE										
VO verkaveling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
besluitvorming VO verkaveling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal definitiefase	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONTWERPFASE										
DO verkaveling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DO Grondexploitatie (werkelijke aantallen)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Realisatieovereenkomst	176	32	64	0	0	40	8	8	0	24
besluitvorming realisatieovereenkomst	8	0	4	0	4	0	0	0	0	0
Inrichtingsplan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
besluitvorming woonomgevingsplan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bestemmingsplan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal ontwerpfase	184	32	68	0	4	40	8	8	0	24
VOORBEREIDINGSFASE										
Uitwerken inrichtingsplan	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bouwvergunning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorbereiding bouwrijpmaken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Voorbereiding woonrijpmaken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subtotaal voorbereidingsfase	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
UITVOERINGSFASE										
Bouwrijpmaken	60	40	20	0	0	0	0	0	0	0
Woningbouw	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Woonrijpmaken	580	360	180	0	0	40	40	0	0	0
subtotaal uitvoeringsfase	640	400	200	0	0	40	40	0	0	0
NAZORGFASE										
Integraal beheer openbare ruimte	48	24	0	0	0	0	24	0	0	0
Overdracht	44	16	16	0	0	0	12	0	0	0
Evaluatieproces incl workshop	36	4	20	0	4	4	4	0	4	0
subtotaal nazorgfase	128	44	36	0	4	4	40	4	4	0
Totaal generaal	992	484	332	0	8	44	88	12	4	24