

Reg.nummer:2013/100560

Leidend programma
Werk en Economie

Onderwerp
Revitalisering wijkwinkelcentrum Zuidhof

Voorstel

1. kennis te nemen van het revitalisatieplan wijkwinkelcentrum Zuidhof.
2. Akkoord te gaan met de kredietvotering (voor de opwaardering van de infra) van € 550.000,-, beschikbaar te stellen uit de beleidsruimte 2012 "Economie en Wijkwinkelcentra, enz."

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☐ nee ☐ ja, ten laste van het reguliere budget ☒ ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☒ nee ☐ ja

Burgemeester
drs. G.J.M. Cox

Gemeentesecretaris
mr. J.H.J. Höppener

[Handwritten signature]
ls 31/07

Eerdere besluitvorming

- raadsbesluit in februari 2008 (2008-010, DISnummer 103351) over Retailstructuurvisie 2007 waarin geaccordeerd is dat het opwaarderen van een drietal wijkwinkelcentra een belangrijke prioriteit vormt bij het uitvoeren van het economische beleid zoals is vermeld in het gemeentelijke beleidsprogramma 2009-2012.
- Raadsbesluit van 22 maart 2012 om in de begroting voor 2012 financiële beleidsruimte "Economie, wijkwinkelcentra, enz." op te nemen voor een bedrag van 1,5 mln.
-

Aanleiding

Al een aantal jaren geleden is de gemeente, samen met eigenaren en winkeliers, gestart met de voorbereiding van plannen om te komen tot opwaardering van het wijkwinkelcentrum Zuidhof.

Eind 2010 werd er door het merendeel van de eigenaren een intentieovereenkomst getekend tot het oprichten van een Vereniging van Eigenaren (VVE), het uitvoeren van achterstallig onderhoud en de vervaardiging van een revitaliseringsplan.

Inleiding

Het traject om te komen tot een revitaliseringsplan van het wijkwinkelcentrum Zuidhof was een zeer intensief, langdurig traject dat alles te maken heeft met het feit dat er 10 verschillende eigenaren in dit winkelcentrum zijn. Het op één lijn krijgen van deze eigenaren vergde veel overleg. In de tweede helft van 2012 en de eerste helft van 2013 zijn er een aantal belangrijke stappen gezet om te komen tot een definitief plan voor het wijkwinkelcentrum:

- De eigenaren en winkeliers zijn akkoord gegaan met het basisontwerp voor het opwaardering en uitbreiding winkelcentrum van architect Verbruggen.
- De uitbreiding betreft een uitbreiding van 3 meter bij frituur Kabouter en een uitbreiding ernaast (en om de hoek) voor de stalling van afvalcontainers. Deze containers staan nu buiten in het zicht. Deze uitbreidingen vereisen planologische medewerking/goedkeuring van de gemeente.
- Het basisontwerp is verder uitgewerkt naar een schetsontwerp (zie bijlage) dat aan de gemeente en Welstand is voorgelegd. De gemeente is akkoord gegaan met dit schetsontwerp waarna dit plan is voorgelegd aan de Welstand. De Welstand is tot nu toe in hoofdlijnen akkoord. Definitief akkoord voor het gehele plan is begin augustus te verwachten.
- 7 van de 10 eigenaren hebben getekend voor de oprichting van een Vereniging van Eigenaren (VVE). Deze 7 vertegenwoordigen wel 93% van het winkelcentrum. Dit is volgens de ingeschakelde notaris voldoende om een vereniging van eigenaren op te richten. Donderdag 28 maart 2013 is opdracht aan de notaris gegeven om een V.V.E. Zuidhof op te richten. Deze procedure is pas dit najaar afgerond.
- Eén eigenaar Doti Bv (Ruijters) bezit bijna 50% van het winkelcentrum (inclusief binnenruimte). De binnenruimte van het winkelcentrum wordt eigendom van de vereniging van eigenaren.
- Deze 7 van de 10 eigenaren hebben ook getekend om hun deel (op basis van m2 eigendom) van kosten voor opwaardering en uitbreiding winkelcentrum te betalen. Daarmee zijn dus 93% van de kosten gedekt:

- Eén eigenaar wil niet bijleggen. De VVE zal hiervoor garant moeten staan.
- Eén eigenaar wil wel meedoen maar wil nog geen financieel commitment geven. Dat is dus een beperkt financieel risico.
- Eén eigenaar is bezig met verkoop. Verwacht wordt dat de huidige eigenaar nog tekent of dat een koper dat doet.

Volgens Ruijters Vastgoed Beheer B.V., die in opdracht van de eigenaren belast is met de voorbereiding van het revitaliseringplan, is dit voldoende basis om revitalisering van het winkelcentrum op te starten.

- Los van de revitaliseringkosten zijn per eigenaar de kosten van het achterstallig onderhoud van de daken berekend, te betalen door eigenaren zelf.
- De gemeente heeft een plan gemaakt voor de opwaardering van de infra (parkeerterrein, groenvoorzieningen) rondom winkelcentrum conform bijgevoegd schetsontwerp. In het plan wordt het aantal parkeerplaatsen aan de kant van de Liennaertstraat uitgebreid en de Liennaertstraat zelf ter plekke versmald. Aan de kant van de Bachstraat en aan de kant van de hoge flats komen extra bomen om de beeldkwaliteit te vergroten.
- Tevens zal de gemeente om niet grond rondom het winkelcentrum van Doti B.V. overnemen. Deze grond is nu al ingericht als openbare ruimte en wordt als zodanig ook door de gemeente onderhouden.
- Het Wijk/buurtplatform Geleen Zuid is op woensdag 10 april 2013 geïnformeerd over het feit dat er overeenstemming is over het basisontwerp.

Uw Raad wordt voorgesteld kennis te nemen van bijgevoegd revitalisatieplan voor het winkelcentrum en de infra rondom het winkelcentrum.

Beoogd resultaat

Versterking van het wijkwinkelcentrum Zuidhof met het oog op de levensvatbaarheid van dit winkelcentrum en daarmee ook op de leefbaarheid van de wijken rondom dit winkelcentrum.

Argumenten

1. De Welstand is in grote lijnen akkoord gegaan met het plan. De verwachting is augustus 2013 het advies van de welstand is afgerond. De eigenaren en de Winkeliersvereniging van het wijkwinkelcentrum Zuidhof zijn ook akkoord met het revitalisatieplan.
2. De noodzaak tot opwaarderen van drie verouderde wijkwinkelcentra, waaronder Zuidhof, is reeds diverse malen bestuurlijk uitgesproken, ook op raadsniveau.

Kanttekeningen

- De VVE is nog niet opgericht. Pas na oprichting kunnen de eigenaren opdracht geven tot opwaardering van het winkelcentrum. Omdat de gemeente opwaardering van het winkelcentrum als randvoorwaarde heeft gesteld voor de opwaardering van de infra erom heen, zal de gemeente pas starten met de aanbesteding van het werk (infra rondom winkelcentrum) indien de omgevingsvergunning voor de opwaardering en uitbreiding van het winkelcentrum definitief is én indien de VVE is opgericht en deze vereniging schriftelijk heeft bevestigd dat zij ook met hun deel van de opwaardering (winkelcentrum zelf en binnenruimte) beginnen. In verband met de te doorlopen procedures van de omgevingsvergunning en de aanbesteding is de start van de uitvoering niet eerder te verwachten dan voorjaar 2014.

- Twee eigenaren zijn tot nu toe niet bereid c.q. in staat om de kosten van de opwaardering van het winkelcentrum te betalen. Het betreft een klein deel van de totale kosten (6%). De andere eigenaren moeten deze kosten voor hun rekening nemen. Doti B.V. betaalt ongeveer de helft ervan. Of de andere eigenaren willen mee betalen is niet zeker. Ook hierover valt pas een besluit nadat de VVE is opgericht. Om te voorkomen dat het plan daarom niet kan doorgaan, wordt zo nodig € 30.000,- uit het totale uitvoeringskrediet ingezet als achtervang voor eventuele niet gedekte kosten van de opwaardering van het winkelcentrum. Indien dit bedrag nodig is, zal het plan voor de infra voor dat bedrag soberder wordt uitgevoerd. Deze achtervang is de laatste optie. Eerst zullen de inspanningen erop gericht zijn de nog ontbrekende eigenaren mee te nemen in het proces of anders de VVE de niet gedekte kosten te laten betalen.

Toelichting financiële consequenties

De Raad heeft op 22 maart 2012 besloten om, in het kader van de behandeling van de ombuigingsvoorstellen, 1,5 miljoen per jaar in de periode 2012-2015 beschikbaar te stellen voor nieuwe beleid "Economie, wijkwinkelcentra, enz."

Uit deze middelen is eerder een krediet voor de opwaardering van de infra rond het wijkwinkelcentrum Limbrichterveld groot € 550.000,- beschikbaar gesteld.

Het opwaarderen van de infra Zuidhof is naar verwachting uitvoerbaar voor € 550.000,- (zie bijlage 4 voor de kostenraming). Voorgesteld wordt akkoord te gaan met de kredietvoting voor de opwaardering van de openbare ruimte van maximaal € 550.000, beschikbaar te stellen uit de beleidsruimte 2012 "Economie en Wijkwinkelcentra".

De opwaardering van het winkelcentrum als zodanig kent een separate begroting. Hierbij wordt zondig € 30.000,- van het infrakrediet ingezet als achtervang voor eventuele niet gedekte kosten. In dat geval wordt het plan voor de openbare ruimte soberder uitgevoerd.

De notariskosten voor de aankoop van de strook grond rondom het winkelcentrum, ingericht als openbare ruimte, worden ook uit dit krediet betaald.

Een begrotingswijziging is bijgevoegd.

Toelichting juridische consequenties

n.v.t.

Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Schetsontwerp voor opwaardering en uitbreiding van winkelcentrum Zuidhof.
2. Schetsontwerp voor opwaardering infra rondom winkelcentrum Zuidhof.
3. Begrotingswijziging
4. Kostenraming infra winkelcentrum Zuidhof

Registratie

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Marga Plasier/KeesBlankers Telefoon : 4778404 E-mail : marga.plasier@sittard-geleen.nl@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: P.M. Meekels Cluster: Beleid	Reg. nummer : 2013/100560 Reg. datum : 15 juli 2013 Reg.nummer(s) bijlagen :
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Gemeentesecretaris mr. J.H.J. Höppener