Bijlage I

Stadsregio Parkstad.
Het werkt!

Gemeente Heerlen
t.a.v. het college van b en w
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Datum
22 maart 2022

Ons kenmerk
DB 20220322-34

Uw kenmerk
--

Betreft
Beschikking DU Bevolkingsdaling Herontwikkeling Giessen - Bautsch

Bijlagen
--

STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23

Behandeld door
R. Mantel (inhoud)

Doorkiesnummer
06 - 286 53 051

E-mail
r.mantel@
parkstad-limburg.nl

In E-afschrift aan

Geacht college,

Op 12 november 2021 is door de gemeente Heerlen een subsidieaanvraag ingediend voor een financiële bijdrage ter hoogte van € 600.000- ten laste van de Decentralisatie-uitkering Bevolkingsdaling (verder te noemen DU), Jaarschijf 2021 voor het project 'Herontwikkeling Giessen - Bautsch' in de gemeente Heerlen.

Besluit: toekenning subsidie
Het Dagelijks Bestuur heeft op 15 december 2021 besloten om de gevraagde subsidie ter hoogte van € 600.000,- te verlenen.

Dit bedrag wordt overigens alleen toegekend onder de voorwaarde dat uiterlijk één jaar na dagtekening van deze beschikking (te weten op 22 maart 2023) alle noodzakelijke overeenkomsten om tot uitvoering van dit project te komen, dienen te zijn afgesloten.
Indien dit niet mogelijk blijkt, komt de toegekende bijdrage te vervallen en dienen uitgekeerde voorschotten te worden terugbetaald.
Volledigheidshalve ziet u deze voorwaarde ook onder het kopje 'verplichtingen' terug.

Overwegingen/motivering
Bijdrage van € 600.000 uit de DU, Jaarschijf 2021
Het project 'Herontwikkeling Giessen - Bautsch' is er op gericht om een kwaliteitsimpuls te geven aan het wijkwinkelcentrum Giesen - Bautsch en omgeving voor stadsdeel Heerlerbaan, zodat dit weer toekomstbestendig wordt. Een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum is essentieel voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in het stadsdeel Heerlerbaan. Met dit project wordt de regionale winkelstructuur zoals verankerd in het SVREZL-beleid, versterkt.

De aanvraag voldoet aan de criteria die zijn gesteld ter verkrijging van een bijdrage uit de DU-bevolkingsdaling:
- het project heeft regionale (dan wel lokaal cruciale) betekenis;
- het project is krimp gerelateerd en past binnen de benoemde thema's economische structuurversterking en herstructurering;
- het project past binnen de thema's van de Strategische Agenda Parkstad 2021 - 2030;
- het project is uitvoeringsgereed (dat wil zeggen dat binnen één jaar vanaf dagtekening besluitvorming Dagelijks Bestuur de feitelijke uitvoering van het project moet zijn gestart);
- er is sprake van voldoende (co)financiering; de subsidiebijdrage zal nooit hoger zijn dan 50% van de subsidiabele projectkosten en
- er is sprake van een multiplier van tenminste 2.

De totale projectkosten bedragen € 14.118.233,-. Na verlening van een subsidie van € 600.000,- uit de DU, Jaarschijf 2021 resteert een projecttaakstelling van ongeveer €1,2 miljoen aan de zijde van de betrokken private partijen.

Juridische grondslag/toetsingskader
De subsidie wordt verstrekt in de vorm van een incidentele subsidie, gebaseerd op artikel 4:23, derde lid, onder sub d van de Algemene wet bestuursrecht.

Hierbij hebben uw aanvraag getoetst aan:
- de Algemene wet bestuursrecht (o.a. hoofdstuk 4, titel 4.2 -subsidies-);
- de voorwaarden ter verkrijging van middelen uit de DU-bevolkingsdaling.

Verplichtingen van de subsidieontvanger
Om het verleende subsidiebedrag te behouden dient u te voldoen aan de volgende verplichtingen/voorwaarden:

- Het project dient te worden gerealiseerd conform uw subsidieaanvraag met bijlagen gedateerd 12 november 2021. Het betreft in deze specifiek de herontwikkeling volgens het projectplan van wijkwinkelcentrum Giessen - Bautsch, waarbij boven het winkelcentrum 25 tot 30 appartementen worden gerealiseerd, de openbare ruimte rondom het winkelcentrum anders wordt gepositioneerd en vernieuwd en het parkeerterrein anders wordt ingedeeld en iets wordt uitgebreid waardoor de winkels aan de Bautscherweg beter worden betrokken bij het winkelcentrum.
- De start van het project is voorzien in januari 2022 en het project dient eind 2025 afgerond te zijn; specificatie uit de aanvraag:
    - 2022: opstellen diverse overeenkomsten en uitwerking plannen
    - 2023: doorlopen RO-procedure
    - eind 2023 /begin 2024: verhuizen winkeliers en sloop
    - medio 2024: start bouw
    - eind 2025: uiterlijke realisatiedatum
- Uiterlijk één jaar na dagtekening van deze beschikking (dit is op 22 maart 2023) dienen alle overeenkomsten die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het project gesloten zijn. *Indien dit niet mogelijk blijkt, komt de toegekende bijdrage te vervallen en dienen uitgekeerde voorschotten te worden terugbetaald.* Hierover dient u het Dagelijks Bestuur te informeren.
- Volledigheidshalve ziet u deze voorwaarde ook onder het kopje 'verplichtingen' terug
- De financiële administratie met betrekking tot de gesubsidieerde activiteiten dient 10 jaar (na projectrealisatie) te worden bewaard.
- Tijdens nader overeen te komen periodieke overleggen informeert u de Stadsregio Parkstad Limburg over de stand van zaken met betrekking tot de voortgang van het project.
- Daarnaast dient u tijdens de DU-evaluatiecyclus van iedere twee jaar, te starten in december 2023, een rapportage aan te reiken waarin u zowel inhoudelijk als financieel rapporteert over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van het project. Hierin toont u aan dat u nog steeds voldoet aan de benoemde criteria en aan de in deze beschikking opgenomen voorwaarden. Hiertoe ontvangt u van ons tijdig bericht.
- Waar mogelijk, dient het logo van de Stadsregio Parkstad Limburg opgenomen te worden bij communicatie-uitingen over het gesubsidieerde project.
  Het logo kunt u verkrijgen via de op de laatste pagina genoemde contactpersoon.
- Het is belangrijk dat u zaken meldt die eventuele gevolgen kunnen hebben voor het vaststellen van de hoogte van de subsidie. In ieder geval dient u ons onverwijld schriftelijk in kennis te stellen zodra aannemelijk is dat:
  - de activiteit waarvoor subsidie is verleend niet, niet tijdig of slechts gedeeltelijk zal worden verricht;
  - niet, niet tijdig of niet helemaal aan de aan de subsidie verbonden voorwaarden en verplichtingen zal worden voldaan.
- Wijzigingen van meer dan 20% in de begroting (uitgaven en inkomsten) van het project dient u altijd schriftelijk bij ons te melden.

Bevoorschotting
Ter bevordering van een snelle projectuitvoering ontvangt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief een voorschot van 90%, dit is een bedrag ter hoogte van € 540.000,-

Na goedkeuring van het eindvaststellingsverzoek ontvangt u de laatste 10%, zijnde € 60.000 van de aan u toegekende financiële bijdrage.

Deze bedragen worden overgemaakt op het rekeningnummer:
NL73 INGB 0672814471 ten name van de gemeente Heerlen, te Heerlen onder vermelding van het kenmerk van deze brief.

Verantwoording en vaststelling van de subsidie
Het Dagelijks Bestuur gaat er bij dit besluit vanuit dat het project uiterlijk op peildatum 31 december 2025 conform aanvraag en projectplan is uitgevoerd. Als het project eerder dan de einddatum gereed is, stuurt u een gereedmelding onder vermelding van de feitelijke realisatiedatum.
Uiterlijk 4 maanden na afloop van die termijn, reikt u ten behoeve van de subsidievaststelling een vaststellingsverzoek aan. Bij dit verzoek dient u een door of namens u gewaarmerkt financieel en inhoudelijk verslag toe te voegen, waaruit blijkt dat aan alle verplichtingen is voldaan.

Het in de beschikking opgenomen subsidiebedrag is het maximaal te ontvangen bedrag. Als niet (geheel) en/of niet tijdig wordt voldaan aan de eerder genoemde verplichtingen of niet alle in de aanvraag genoemde activiteiten zijn uitgevoerd kan de subsidie lager of op nihil worden vastgesteld.

Verder geldt dat extra opbrengsten in mindering kunnen worden gebracht op de totale werkelijk gemaakte kosten. Dit kan aanleiding zijn tot vaststelling van een lagere subsidie. Ook wanneer de projectkosten uiteindelijk lager blijken te zijn, dan was voorzien kan dit leiden tot vaststelling van een lagere subsidie.

Overige
U kunt aan deze subsidieverlening geen enkele verwachting ontlenen voor eventuele toekomstige subsidieaanvragen.

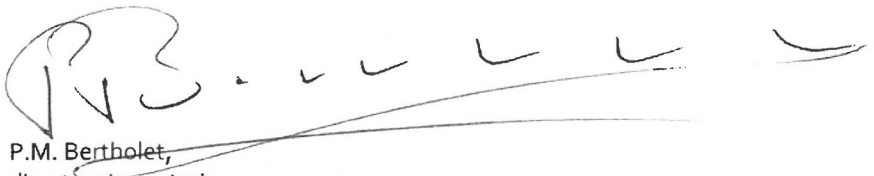
Rechtsbescherming
Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen.
Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de reden van het bezwaar (de motivering).

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan:
Stadsregio Parkstad Limburg
t.a.v. het Dagelijks Bestuur
Contactpersoon: mw. mr. I. Demandt
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Vragen / nadere informatie
Heeft u nog vragen of wenst u nadere informatie, dan kunt u contact opnemen met:
dhr. R. Mantel, programmamedewerker, te bereiken via de mail: r.mantel@parkstad-limburg.nl of telefonisch via nummer 06 – 286 53 051.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens het Dagelijks Bestuur



P.M. Bertholet,
directeur/secretaris

Stadsregio Parkstad.
Het werkt!

Gemeente Heerlen
t.a.v. het college van b en w
voor deze dhr. J.H. Essers (manager team beleid-economie)
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

VERZONDEN 13 APR. 2023

Datum
12 april 2023

Ons kenmerk
DB 20230412-062

Uw kenmerk
Z-23342822/
UIT-23003091-61

Betreft
Aanvullende beschikking
DU Bevolkingsdaling
Herontwikkeling
Giesen - Bautsch

Bijlagen
--

STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23

Behandeld door
R. van der Straten (inhoud

Doorkiesnummer
06 – 31 74 53 58

E-mail
r.van.der.straten@
parkstad-limburg.nl

In E-afschrift aan

Geacht college, geachte heer Esssers,

In antwoord op uw verzoek om een gedeeltelijke termijnverlenging van het project 'Herontwikkeling Giesen - Bautsch' laat ik u weten dat uw verzoek in de vergadering van het Dagelijks Bestuur van 12 april 2023 is behandeld.

Besluit:
Het Dagelijks Bestuur is akkoord gegaan met het verzoek van de gemeente Heerlen en heeft de termijn voor het afsluiten van de noodzakelijke contracten verlengd t/m uiterlijk 31 december 2023.

Motivering
Door gewijzigde omstandigheden en langere doorlooptijden is het niet gelukt om per 22 maart 2023 alle noodzakelijke contracten afgesloten te krijgen. De gemeente Heerlen heeft daar meer tijd voor nodig, waarbij is aangegeven dat alles in het werk wordt gesteld om ruim voor de nieuwe geaccordeerde datum alles rond te krijgen.

Aanvulling/wijziging van toekenningsbeschikking DB 20220322-34
Dit schrijven dient te worden gezien als een aanvulling op c.q. wijziging van de toekenningsbrief van 22 maart 2022 met kenmerk DB 20220322-34.
Al hetgeen daarin staat vermeld blijft onverkort van kracht, met uitzondering van de daarin genoemde termijn voor het uiterlijk op 22 maart 2023 afgesloten hebben van alle noodzakelijke contracten.

Rechtsbescherming
Als dit besluit uw belang rechtstreeks raakt en u het met de inhoud van dit besluit niet eens bent, kunt u bezwaar maken. U moet dan binnen 6 weken na de dag waarop dit besluit is verzonden een bezwaarschrift indienen.

Op deze procedure is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten: de naam en het adres van de indiener, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen bezwaar wordt gemaakt en de reden van het bezwaar (de motivering).

Het bezwaarschrift moet worden gericht aan:
Stadsregio Parkstad Limburg
t.a.v. het Dagelijks Bestuur
Contactpersoon: mw. mr. I. Demandt
Postbus 200
6400 AE HEERLEN

Vragen / nadere informatie
Heeft u nog vragen of wenst u nadere informatie, dan kunt u contact opnemen met:
dhr. R. van der Straten, programmamanager Economie en Toerisme, te bereiken via de mail:
r.van.der.straten@parkstad-limburg.nl of telefonisch via nummer 06 – 31 74 53 58.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens het Dagelijks Bestuur,

Peter M. Bertholet,
directeur/secretaris Parkstad Limburg

Bijlage II

Stadsregio Parkstad.
Het werkt!

Gemeente Heerlen
t.a.v. het College van B&W
Postbus 1
6400 AA HEERLEN

Datum
13 april 2023

Ons kenmerk
BC W&H 20230413-075

Uw kenmerk
Z-23342080/UIT-23-16442-62

Betreft
Gemandateerd besluit namens de BC W&H inzake de toevoeging van 41 woningen – plan Giesen Bautsch

Bijlagen
1

STADSREGIO PARKSTAD LIMBURG

Postbus 200
6400 AE Heerlen

Kloosterweg 1
6412 CN Heerlen

T. +31 (0) 45-570 01 23
IBAN: NL85 BNGH 0285006649

Afdeling
Wonen en Herstructurering

Behandeld door
S.M.F. Lipsch

Doorkiesnummer
06-25711946

E-mail
s.lipsch@parkstad-limburg.nl

Geacht college,

Op 1 maart 2023 is namens uw college een verzoek ingediend voor de toevoeging van 41 woningen - plan Giesen Bautsch - , aan de Regionale Woningmarktprogrammering. Het onderhavige plan betreft de realisatie van 41 levensloopbestendige appartementen boven nieuwbouw winkelcentrum Giesen Bautsch. U geeft in uw verzoek aan dat het winkelcentrum wordt vernieuwd met deels nieuwbouw en dat boven de nieuwbouw levensloopbestendige appartementen worden gerealiseerd. De woningen zullen in principe als koopwoningen worden aangeboden, waarbij de prijsklasse varieert van € 260.000,- tot € 375.000,- * (prijspeil 2022) voor een grondoppervlakte van 74m2 tot 113m2. Indien niet alle woningen worden verkocht zullen de overige in de middenhuur worden aangeboden. Tot slot geeft u aan dat het plan voldoet aan de criteria:
- aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen;
- aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Het Ambtelijk Overleg heeft geconstateerd dat het plan past binnen de kaders van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg uit 2016 en voldoet aan de Beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021' die ruimere mogelijkheden biedt voor nieuwe woningen, dan de compensatieregeling van de Structuurvisie rechtstreeks doet.

Ik onderschrijf als secretaris van de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering het oordeel van het Ambtelijk Overleg en besluit op grond van het mandaat dat mij door de Bestuurscommissie gegeven is, om de 41 appartementen toe te voegen aan de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg; dit onder toepassing van de voorwaarden die uit de beleidsregel 'Ruim Baan voor goede woningbouwplannen 2021' voortvloeien.

Voorwaarden
Die voorwaarden houden het volgende in:

- Het bouwplan moet binnen 2 jaar na dagtekening van deze brief planologisch vastgesteld zijn.

- Bovendien moet het bouwplan binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden, gerealiseerd zijn. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de Regionale Woningmarktprogrammering van Parkstad Limburg conform het 'use-it-or-lose-it-principe'.

Met het toevoegen van het plan aan de Regionale Woningmarktprogrammering, wordt programmatisch toestemming verleend voor de realisatie van 41 levensloopbestendige appartementen met lift in de prijsklassen tot NHG-grens koop ad € 405.000,- prijspeil 1 januari 2023 en middeldure huur ad € 1.000,- voor de doelgroepen senioren en overig (doorstromers).

Indien het plan naar aard en omvang bij aanvraag van de omgevingsvergunning op deze punten wijzigt, zal de gemeente dit moeten voorleggen aan ondergetekende.

Hoogachtend,
Namens de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering

Drs. S.M.F. Lipsch
Secretaris Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering
Stadsregio Parkstad Limburg

*) *U dient als NHG-grens voor koop het prijspeil van 1 januari 2023 ad € 405.000,- aan te houden. De koopwoningen voldoen aan deze NHG-grens en voldoen aan de voorwaarden van de beleidsregel.*

Heerlen

Mevrouw S. Lipsch, secretaris BC W&H
Postbus 200
6400 AE Heerlen

Stadsregio Parkstad Limburg
parkstad limburg
Ingekomen: 3 MRT 2023
Par. (plv.) dir.:
Bestemd voor:
Kopie naar:

1 maart 2023

Onderwerp
Verzoek gemeente Heerlen toevoegen van 41 woning Giesen Bautsch aan de RWMP

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Z-23342080/
UIT-23016442-62

Bijlage(n)
1

Domein Ruimte - Team Beleid Ruimte

B. Coenen

Telefoonnummer
(045) 5604719

Geachte mevrouw Lipsch,

Bij deze verzoeken wij u het plan Giesen Bautsch aan de regionale woningmarkt-programmering toe te voegen. Het plan betreft realisatie van 41 levensloopbesten-dige appartementen.

Het plan valt onder binnen de beleidsregel ruimbaan.
De motivatie is beschreven in bijlage 1.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,

R. Groenendal
Manager team beleid Ruimte

Deze brief is geautomatiseerd aangemaakt en daarom niet ondertekend.

Bijlage 1 bij aanbiedingsbrief verzoek toevoegen plan Giesen Bautsch aan de Regionale Woningmarktprogrammering Parkstad Limburg: motivatie van het plan aan Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg / Ruim baan voor goede woningbouwplannen

Gemeente	Heerlen	
Plannaam	Giesen Bautsch	
Locatie / buurt	Heerlerheide	
Aantal nieuwe woningen	41	
Aantal sloop woningen	0	
Netto aantal toevoeging	41	
Type woning	☒ Appartement met lift ☐ Appartement zonder lift ☐ Bedrijfswoning ☐ Grondgebonden LLB ☐ Grondgebonden niet LLB ☐ Studentenkamer zelfstandig	☐ Tijdelijke woning ☐ Tiny house ☐ Transformatie naar woning ☐ Woonwagen ☐ Zorgwoning ☐ Woning in monument ☐ Overig, namelijk vrijstaande woning
Huur of koop en prijscategorie	☐ Sociale huur tot €752,33 pp 1-7-2021 ☒ Middeldure huur tot €1000,- ☐ Dure huur >€1000,-	☒ Tot NHG-grens koop €355.000,- pp 1-1-2022 ☐ Boven NHG-grens koop
Doelgroep	☒ Senioren ☐ Starters ☐ Studenten	☐ Woonwagenbewoners ☐ Zorg, namelijk voor ☒ Overig, namelijk: doorstromers
Korte beschrijving van plan	Realisatie van 41 levensloopbestendige appartementen boven nieuwbouw winkelcentrum Giesen Bautsch. De prijsklasse varieert van €260.000-€375.000 pp 2022 voor een GO van 74 m2 tot 113 m2.	
Huidige bestemming	gemengd	

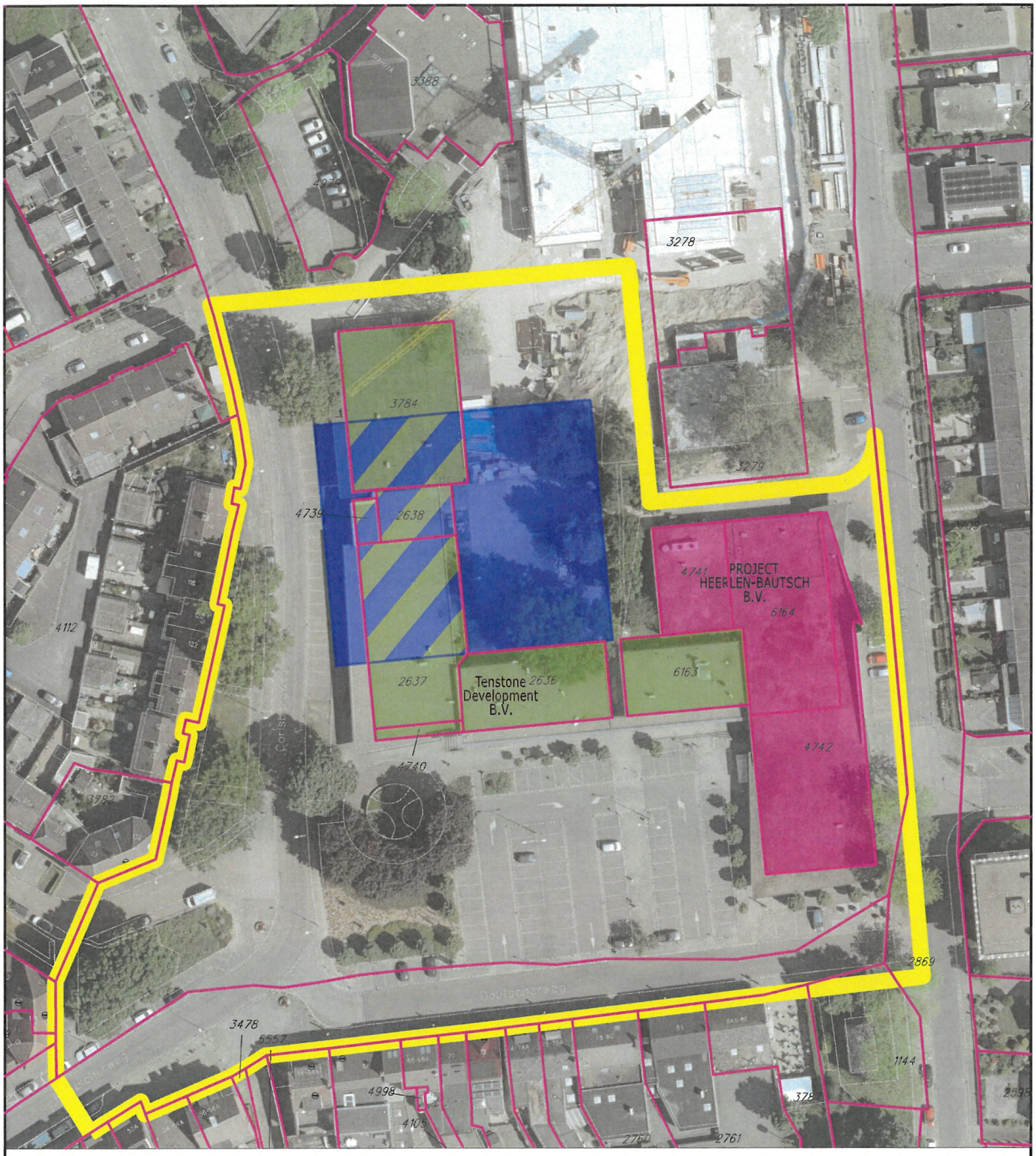
Toelichting m.b.t hetgeen hierboven is aangekruist

	Vraag	Antwoord	Motivatie / toelichting
1	Past plan in ruimtelijk en lokaal beleid gemeente?	☒ JA ☐ NEE	
2	Wordt het plan gebouwd in bestaand bebouwd gebied?	☒ JA ☐ NEE	
3	Is het plan een herstructureringsplan met netto saldo toevoegingen <0?	☐ JA ☒ NEE	
4	Betreft het een plan voor zelfstandige woningen?	☒ JA ☐ NEE	
5	Betreft het een plan dat reeds op de RWMP staat?	☐ JA ☒ NEE	
6	Betreft het een wijziging van een bestaand hard plan (conform definitie in SVWZL) die leidt tot een vermindering van het aantal woningen op dezelfde locatie?	☐ JA ☒ NEE	
7	Betreft het een plan voor zorgwoningen conform uitwerking definitie zorgwoningen in de SVWZL?	☐ JA ☒ NEE	
8	Betreft het een plan voor zelfstandige woningen voor de studenten in centrum Heerlen, Bocholtz of Kerkrade?	☐ JA ☒ NEE	
9	Betreft het een Rijksmonument?	☐ JA ☒ NEE	
10	Betreft het een gemeentelijk monument of beeldbepalend pand?	☐ JA ☒ NEE	

11	Betreft het een plan transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed?	☐ JA ☒ NEE	
12	Betreft het tijdelijke woningen?	☐ JA ☒ NEE	
13	Betreft het een bestemmingswijziging van een reguliere bestaande woning naar een bedrijfswoning of vice versa?	☐ JA ☒ NEE	
14	Betreft het een plan voor woonwagens? (vrijgesteld)	☐ JA ☒ NEE	
15	Voldoet het plan aan de beleidsregel "Ruim baan"? Indien plan reeds op RWMP staat, is deze beleidsregel niet van toepassing.	☒ JA ☐ NEE ☐ N.V.T	**Maatschappelijke meerwaarde:** Giesen Bautsch is het winkelcentrum van Heerlerbaan. Het winkelcentrum wordt vernieuwd met deels nieuwbouw. Boven de nieuwbouw worden levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. De woningen zullen in principe als koopwoningen worden aangeboden. Indien niet alle woningen worden verkocht worden zullen de overige in de middenhuur worden aangeboden. Plan voldoet aan criteria: - aantoonbare verbetering van de leefbaarheid in centra en kernen - aantoonbare bijdrage aan de transformatie van de bestaande woningvoorraad
			Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte: Woningen voldoen aan de criteria van de ruimbaan regeling en passen binnen de behoefte. De woningen zijn levensloopbestendige koopwoningen. In de wijk Heerlerbaan is het aanbod van koopwoningen beperkt. Deze toevoeging maakt het mogelijk voor senioren om door te stromen naar een levensloopbestendige woningen. Ook voor de werkende middeninkomens die graag in de wijk willen blijven wonen biedt dit plan een passend product.
			Subregionale afstemming: Dit verzoek om het plan toe te voegen aan de RWMP, betreft de subregionale afstemming. Indien akkoord met het verzoek, kan het plan worden toegevoegd aan de RWMP.
			Use-it-or-lose-it,: Na toevoeging van het bouwplan aan de RWMP moeten binnen 2 jaar planologisch zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.
16	Plan kan compensatievrij worden gerealiseerd?	☒ JA ☐ NEE	
INDIEN COMPENSATIE NOODZAKELIJK IS, DAN ONDERSTAAND OOK INVULLEN			
A	Betreft het een plan van maximaal 5 woningen? Financiële compensatie conform beleidsafspraak VI van toepassing	☐ JA ☐ NEE ☐ N.V.T	Financiële compensatie van: ☐ € 6.251,- per appartement ☐ €11.305,- per 2^1-woning ☐ €8.666,- per hoekwoning ☐ €7.903,- per tussenwoning

			☒ €18.200,- per vrijstaande woning ☐ €4.473,- per woonwagen (vrijgesteld) ☐ 7% van WOZ per ander woningtype, namelijk €....,..
B	Is aantoonbaar te maken dat 1 op 1 sloop niet kan?	☐ JA ☐ NEE	
C	Kan de gemeente de sloopverplichting overnemen en uitvoeren binnen de raadstermijn?	☐ JA ☐ NEE	
D	Kan plan worden gecompenseerd door intrekken van harde woningbouwplannen?	☐ JA ☐ NEE	Aangeven wat van toepassing is: ☐ 1 op 1 in het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand ☐ 1 op 2 in geval van functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfsvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen ☐ overige in de verhouding 1 op 4
E	Voegt het initiatief netto woningen toe in het sub-urbane woonmilieu? Zie § 3.3.3 SVWZL	☐ JA ☐ NEE	

Bijlage III



0 10m 100m

het gegevenshuis

THEMATISCHE TEKENING

CONCEPT

get	vervangen door	tek.nr.	Geo-18350-3
chef	vervangt	dat 1	23-05-2023
		dat 2	02-06-2023
opdrachtgever	Planeconoom, Cluster Vastgoedontwikkeling, Grondexpl.	dat 3	16-08-2023
adres		schaal	1 : 1.000
omschrijving	Kadastrale eigenaren project Giesen - Bautsch	afm	A4

Bijlage IV

VOORLOPIG ONTWERP

HEERLEN
WINKELCENTRUM GIESEN BAUTSCH

Opdrachtgever: RIALTO VASTGOEDONTWIKKELING B.V.

artist impressions

Schaal:

Formaat: A3

Projectleider: PT

Datum:	
10	
9	
8	
7	
6	
5	
4	
3	
2	
1	

Proj nr: 10022004

Tek nr: VO-A-IMP

Heerlen
Oliemolenstraat 60
6416 CB Heerlen
+31 (0)45 76 30 707

AGS Architects
info@agsarchitects.net
www.agsarchitects.net

Amsterdam
Asterweg 17 a9
1031 HL Amsterdam
+31 (0)20 34 49 300


JanLinders


Jan Linders


Jan Linders


Jan Linders




reclame




GIESEN BAUTSCH
WINKELCENTRUM HEERLERBAAN
reclame




reclame
reclame
reclame
reclame
reclame
reclame
reclame
reclame


reclame
reclame
reclame
reclame


reclame













Bijlage V

Winkelcentrum Giesen Bautsch



Winkelcentrum Giesen Bautsch
Ambitieschets openbare ruimte
Schaal 1:250 A0

bureauVERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

onderdeel: ambitieschets/ praatprent
projectnummer: NL HE-22.06.01

opdrachtgever: gemeente Heerlen
datum: 2023-05-08

Bijlage VI

Planning op hoofdlijnen t.b.v. SKAOVK winkelcentrum Giesen Bautsch

18-8-2023

		Termijn	Streefdatum gereed	Fatale datum	Einddatum	Opmerking
1.	Ondertekening SKAOVK en Koopovereenkomst Tenstone - Gemeente		13-sep-23			
2.	Publicatie voorgenomen verkoop i.h.k.v. Didam		14-sep-23			
3.	Bezwaartermijn 'Didam-publicatie'	21 dagen	5-okt-23			
4.	Vaststellen SKAOVK en bestemmingsplan door gemeenteraad		25-okt-23	25-okt-23		Ivm overeenkomst met Tenstone!
5.	Publicatie vastgesteld bestemmingsplan	2 weken	8-nov-23	8-nov-23		Volgens mij wettelijke termijn: binnen twee weken publicatie?
6.	Levering Tenstone aan de gemeente	4 weken	22-nov-23	22-nov-23		
7.	Beroepstermijn vastggesteld bestemmingsplan	6 weken	20-dec-23	20-dec-23		
5.	Beroepsprocedure RvS	15 maanden	1-apr-25			Geen einddatum te benoemen, want we zijn volledig afhankelijk van de voortgang bij de RvS
6.	Onherroepelijk bestemmingsplan (= def. BP)				**def. BP**	Afhankelijk van uitspraak RvS: BP wordt definitief, bestuurlijke lus of BP wordt vernietigd
7.	**Beslismoment 1**				**1-jan-27**	Er is geen zicht (meer) op een (onherroepelijk) bestemmingsplan
8.	Overeenkomsten sluiten met zittende huurders (weer opstarten na 25 oktober)	15 maanden	1-apr-25		2 jaar na def. BP	2 jaar is inschatting voor eventuele juridische procedure
9.	**Beslismoment 2**				**1-jan-28**	Er is geen zicht (meer) op het bereiken van overeenstemming met de bestaande huurders
10.	Voorbereiden verkoop appartementen (start verkoop na uitspraak RvS)	3 maanden	1-apr-25			
11.	Eventuele procedure tijdelijke huisvesting	6 maanden	1-jul-25			
12.	Procedure omgevingsvergunning	8 weken	1-jul-25		2,5 jaar na def. BP	6 maanden nadat er overeenstemming is bereikt met alle bestaande huurders
13.	Bezwaartermijn omgevingsvergunning	6 weken	15-aug-25			
14.	Onherroepelijke omgevingsvergunning (def. OMV)				**def. OMV**	
15.	**Beslismoment 3**				**1-jan-29**	Er is geen zicht (meer) op het kunnen verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning
16.	Start realisatie met plaatsen tijdelijke huisvesting en voorbereidingen bouwwerkzaamheden	3 maanden	1-dec-25		1 jaar na def. OMV	Is 'point of no return' voor alle partijen.
17.	**Beslismoment 4**				**1-jan-30**	Er is geen zicht (meer) op de verkoop/afzet van de appartementen

Bijlage VII

Bijlage VIII

Rente	2,00%
Huurindex I	1,50%
Huurindex II	0,00%
Kostenstijging	1,75%

Winkelcentrum Giesen Bautsch (bestaand)

Kasstroomprognose winkels

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			2023 (1 mnd)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Huursom winkels			22.039	268.437	272.464	276.551	280.699	284.909	289.183	293.521	297.923	302.392
Leegstand				-16.673	-33.345	-33.345	-33.345	-33.345	-33.345	-33.345	-33.345	-33.345
Exploitatiekosten winkels		Af:	-2.540	-31.012	-31.554	-32.106	-32.668	-33.240	-33.822	-34.414	-35.016	-35.629
Kasstroom vóór rente			**19.499**	**220.753**	**207.564**	**211.099**	**214.685**	**218.324**	**222.016**	**225.762**	**229.563**	**233.419**
Rendement op totale investering			**0,73%**	**8,29%**	**7,80%**	**7,93%**	**8,06%**	**8,20%**	**8,34%**	**8,48%**	**8,62%**	**8,77%**
Rentelasten	2,00%	Af:	-1.433	-17.200	-17.200	-17.200	-17.200	-17.200	-17.200	-17.200	-17.200	-17.200
Kasstroom ná rente			**18.066**	**203.553**	**190.364**	**193.899**	**197.485**	**201.124**	**204.816**	**208.562**	**212.363**	**216.219**
Rendement op initieel EV			**1,00%**	**11,31%**	**10,58%**	**10,77%**	**10,97%**	**11,17%**	**11,38%**	**11,59%**	**11,80%**	**12,01%**
Waarde vastgoed o.b.v. BAR	9,94%		2.660.000	2.699.900	2.740.399	2.781.504	2.823.227	2.865.575	2.908.559	2.952.187	2.996.470	3.041.417
Schuldrest eindejaar		Af:	860.000	860.000	860.000	860.000	860.000	860.000	860.000	860.000	860.000	860.000
Eigen vermogen (theoretisch)			**1.800.000**	**1.839.900**	**1.880.399**	**1.921.504**	**1.963.227**	**2.005.575**	**2.048.559**	**2.092.187**	**2.136.470**	**2.181.417**
			67,7%	68,1%	68,6%	69,1%	69,5%	70,0%	70,4%	70,9%	71,3%	71,7%
Kasstroom ná aflossing		B - A	18.066	203.553	190.364	193.899	197.485	201.124	204.816	208.562	212.363	216.219
Koopsom na correctie met exploitatiesaldo per einde jaar			**2.644.594**	**2.441.041**	**2.250.677**	**2.056.778**	**1.859.292**	**1.658.168**	**1.453.352**	**1.244.789**	**1.032.427**	**816.208**

Bijlage IX

Heerlen

ONDERHANDELINGSPROTOCOL GEMEENTE HEERLEN

Dit protocol maakt duidelijk welke verwachtingen u wel en niet kunt ontlenen aan de door u met de onderhandelaar(s) van de gemeente Heerlen te voeren onderhandelingen en onder welke voorwaarden een eventuele overeenkomst met de gemeente tot stand kan komen.

Zoals bij alle overheidsorganisaties zijn in de gemeente Heerlen de rollen van de onderhandelaar(s) en van de beslissingsbevoegde personen dan wel beslissingsbevoegde organen uitdrukkelijk gescheiden. Bij de gemeente Heerlen kunnen onderhandelingen in wisselende samenstellingen worden gevoerd. Deze kunnen worden gevoerd door één persoon of meerdere personen, in teamverband of door een derde die in opdracht van de gemeente Heerlen handelt. Ongeacht de samenstelling degene die namens de gemeente met u de onderhandelingen voert, vervult, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, de rol van adviseur en kan de gemeente zelf niet binden.
Deze onderhandelaar beoordeelt op basis van eigen, specifieke deskundigheid of en zo ja, wanneer een met u bereikt onderhandelingsresultaat intern (waarmee wordt bedoeld: binnen de gemeente) ter verdere beoordeling en goedkeuring kan worden voorgelegd aan degene(n) die uiteindelijk de beslissing neemt (nemen). De onderhandelaar zal zo mogelijk bij de start van de onderhandelingen dan wel in een later stadium aangeven wie beslissingsbevoegd is/zijn.

De hoofdregel is dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is te besluiten over het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling (veelal een overeenkomst). In een aantal zaken neemt het college pas een besluit over het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling, nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken. Dit is het geval als de besluitvorming over het aangaan van een privaatrechtelijke rechtshandeling een besluit betreft met financiële gevolgen die niet passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld financieel kader dan wel dat het een besluit betreft dat ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben. In sommige gevallen kan het college eerst een besluit nemen over een privaatrechtelijke rechtshandeling nadat de gemeenteraad hiervoor middelen ter beschikking heeft gesteld.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders in sommige gevallen de bevoegdheid om te besluiten tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen gemandateerd aan respectievelijk de algemeen directeur, de domeinmanager, de teammanager of de medewerker indien het besluiten betreft tot een gemaximeerd bedrag en passen binnen een door de gemeenteraad vastgesteld financieel kader, een en ander vloeit voort uit de vigerende mandaatregelingen.

Indien de onderhandelaar het resultaat van de met u gevoerde onderhandelingen als positief beoordeelt dan zal dat onderhandelingsresultaat, dat wordt gezien als een voorstel van uw kant richting de gemeente, voor zover de gemeente dat nodig vindt intern (waarmee wordt bedoeld: binnen de gemeente) verder worden doorgeleid ter beoordeling door de verantwoordelijke ambtena(a)r(en) en (na hun positieve beoordeling) worden voorgelegd aan de persoon/personen of orgaan/organen die bevoegd zijn te besluiten tot het wel of niet aangaan van de privaatrechtelijke rechtshandeling. De gemeente kan slechts gebonden zijn wanneer het definitieve onderhandelingsresultaat in alle fases zelfstandig en uitdrukkelijk is goedgekeurd door de bevoegde beoordelaar.

Tijdens het interne beoordelingsproces van het onderhandelingsresultaat bestaat in iedere fase de mogelijkheid tot afwijzing ervan, waarna de onderhandelingen naar het oordeel van de gemeente beëindigd kunnen worden ofwel verzocht kan worden om een aanpassing van het voorstel alvorens het (opnieuw) ter interne beoordeling en/of goedkeuring aan de bevoegde perso(o)n(en) of orga(a)n(en) wordt voorgelegd.

Heerlen

Gedurende het gehele onderhandelings- en interne beoordelingsproces kunnen de onderhandelingen beëindigd worden, bijvoorbeeld indien deze te lang duren of naar inschatting van de gemeente niet tot bevredigend resultaat (zullen) leiden. Ook kunnen tussentijdse beleidswijzigingen optreden die ertoe kunnen leiden dat de onderhandelingen beëindigd worden of het onderhandelingsresultaat aangepast dient te worden alvorens het (opnieuw) ter interne beoordeling voorgelegd wordt.

U kunt dus aan de onderhandelingen zelf en aan een op enig moment bereikt positief onderhandelingsresultaat geen rechten ontlenen en het beëindigen van die onderhandelingen (ongeacht om welke reden) of het niet voorleggen van het resultaat aan de bevoegde personen en/of organen biedt u evenmin enige aanspraak.

Gezien het voorgaande maken van de op te stellen tussentijdse concepten en van de uiteindelijk eventueel te sluiten schriftelijk document met betrekking tot de beoogde privaatrechtelijke rechtshandeling (veelal een overeenkomst) de onderstaande cursief weergegeven voorwaarden deel uit. Ook wanneer deze voorwaarden niet in de concepten en de uiteindelijke versie van het schriftelijke document zouden zijn opgenomen, dan gelden deze voorwaarden toch op grond van dit onderhandelingsprotocol.

De gemeente kan overigens besluiten andere of aanvullende voorwaarden en/of voorbehouden op te nemen in de schriftelijk vast te leggen privaatrechtelijke rechtshandeling.

De tussen partijen geldende voorwaarden voor totstandkoming van de privaatrechtelijke rechtshandeling (overeenkomst) luiden als volgt:

De eventuele overeenkomst komt pas tot stand en aan de inhoud ervan kunnen pas rechten worden ontleend nadat is voldaan aan de navolgende cumulatieve eisen, te weten:

a. een formeel en onvoorwaardelijk besluit van het bevoegd bestuursorgaan dat expliciet is gericht op het aangaan van de haar voorgelegde eindversie van deze overeenkomst;

b. ondertekening van deze overeenkomst door beide partijen.

Nadat aan deze cumulatieve voorwaarden is voldaan, treedt de overeenkomst in werking. Komt een formeel en onvoorwaardelijk besluit aangaande de eindversie van deze overeenkomst niet tot stand en/of is de overeenkomst niet door beide partijen ondertekend, dan zal geen der partijen enig recht op de ander toekomen en kunnen evenmin aan de gewisselde concepten van deze overeenkomsten of aan gesprekken daarover rechten worden ontleend.

Indien u nog vragen heeft naar aanleiding van het vorenstaande kunt u contact opnemen met het cluster vastgoedontwikkeling van het Team Beleid Ruimte van het Domein Stad van de gemeente Heerlen, telefoon 045-5605040 of gemeente@heerlen.nl.