CENTRUM
ONTWIKKELING
KERKRADE

EVALUATIE CENTRUMPLAN

Kerkrade, 14 januari 2022

VOORWOORD

De gebiedsontwikkeling Kerkrade-centrum, het 'Centrumplan' is gereed. Een grote en complexe opgave die de stad nieuw elan heeft gebracht. Het centrum is weer het kloppend hart van onze gemeente, waardoor het centrum én de stad in kracht is toegenomen. Het Centrumplan heeft een stevig fundament onder de stadsontwikkeling gelegd, en zoveel energie gebracht dat een verdere vervolmaking van het centrum niet uit kon blijven. Deze wordt momenteel o.a. vormgegeven door Vie – Leven in Beweging.

Het Centrumplan kent een lange geschiedenis, tot voor 2000. In eerste instantie liep de gemeente als het ware aan de hand van diverse projectontwikkelaars die enorme bouwvolumes voorstelden. Naarmate de plannen concreter en haalbaarder werden, nam de gemeente de regie steeds meer in eigen handen. Een belangrijke les. De gemeente heeft bij het plan dat uiteindelijk gerealiseerd is de regie gevoerd Het was een gedurfde maar noodzakelijke beslissing, die goed heeft uitgepakt.

In de periode 2012 tot en met 2021 is het Centrumplan in uitvoering geweest en zijn het Discovery Museum (eerder Creative City, later Museumplein Limburg), HuB met theater, bibliotheek en muziek- en dansschool, nieuwe woningen, retail en een nieuw stadspark gerealiseerd. Daarnaast is de openbare ruimte in het plangebied volledig nieuw ingericht. Het vormt de verbindende schakel tussen alle deelgebieden. Ook ontstonden nieuwe pleinen en bijzondere details zoals de fontein op de Markt en de lichtkunstwerken op het Martin Buberplein en in het Stadspark.

De gebiedsexploitatie is in mei 2021 afgesloten, binnen de door de raad gestelde financiële kaders. Feitelijk was het sluiten van de gebiedsexploitatie het sluitstuk van het 'project Centrumplan'. Alle gemeentelijke projectonderdelen zijn afgerond en maken nu onderdeel uit van de reguliere bedrijfsvoering. De particuliere eigendommen zijn ondergebracht bij diverse VvE's.

Vanuit de gemeenteraad is verzocht om een inhoudelijke evaluatie van het Centrumplan. Deze ligt nu voor aan uw raad. We beschrijven de weg er naartoe, met een historische terugblik op de periode 1999 tot 2012. De voorbereidingen naar en de realisatie van het Centrumplan in de periode 2012 tot en met 2021 worden uitvoerig toegelicht. De weg naar de voltooiing van het project kent zijn pieken en dalen. Deze komen in deze evaluatie aan de orde. De evaluatie wordt afgesloten met ervaringen en leerpunten en de belangrijkste inzichten.

In deze evaluatie zijn diverse onderwerpen en dossiers "gebundeld", gebaseerd op eerdere besluitvorming, door zowel het college als door uw raad. Het doel van de evaluatie is niet om de besluitvorming opnieuw tegen in het licht te houden, maar om ervaringen, leerpunten en inzichten te formuleren en deze – indien toepasbaar – te gebruiken bij volgende projecten binnen gemeente Kerkrade.

Wethouder Huub Wiermans, projectwethouder Centrumplan, periode 2014 - 2022

Inhoudsopgave

VOORWOORD 1
HISTORIE 1999 - 2012 3
NIEUW VERVOLG - VAN POL BEHEER BV 12
CENTRUMPLAN INCLUSIEF STADSPARK 18
Integrale gebiedsbenadering 18
Gebouwelijke deel centrumplan 18
Theater en Bibliotheek 20
Openbare ruimte 26
Stadspark 30
Creative City / C-City 32
Viva la Vida 34
Particulier vastgoed 36
ORGANISATIE 41
PLANNING 45
RISICO-ANALYSES 51
FINANCIEEL / GEBIEDSEXPLOITATIE 53
Algemeen 53
1e herijking gebiedsexploitatie 54
2e herijking gebiedsexploitatie 55
Dekkingsvoorstel extra kosten huisvesting cultuurcluster 56
Kwartaalrapportages commissie GEZ 57
FLANKEREND BELEID 59
Communicatie en participatie 59
Parkeren 60
Stimuleringsregelingen 62
Centrummanagement 66
Beleef Kerkrade / Programma van de Stad 67
INZICHTEN, ERVARINGEN EN LEERPUNTEN 69

HISTORIE 1999 - 2012

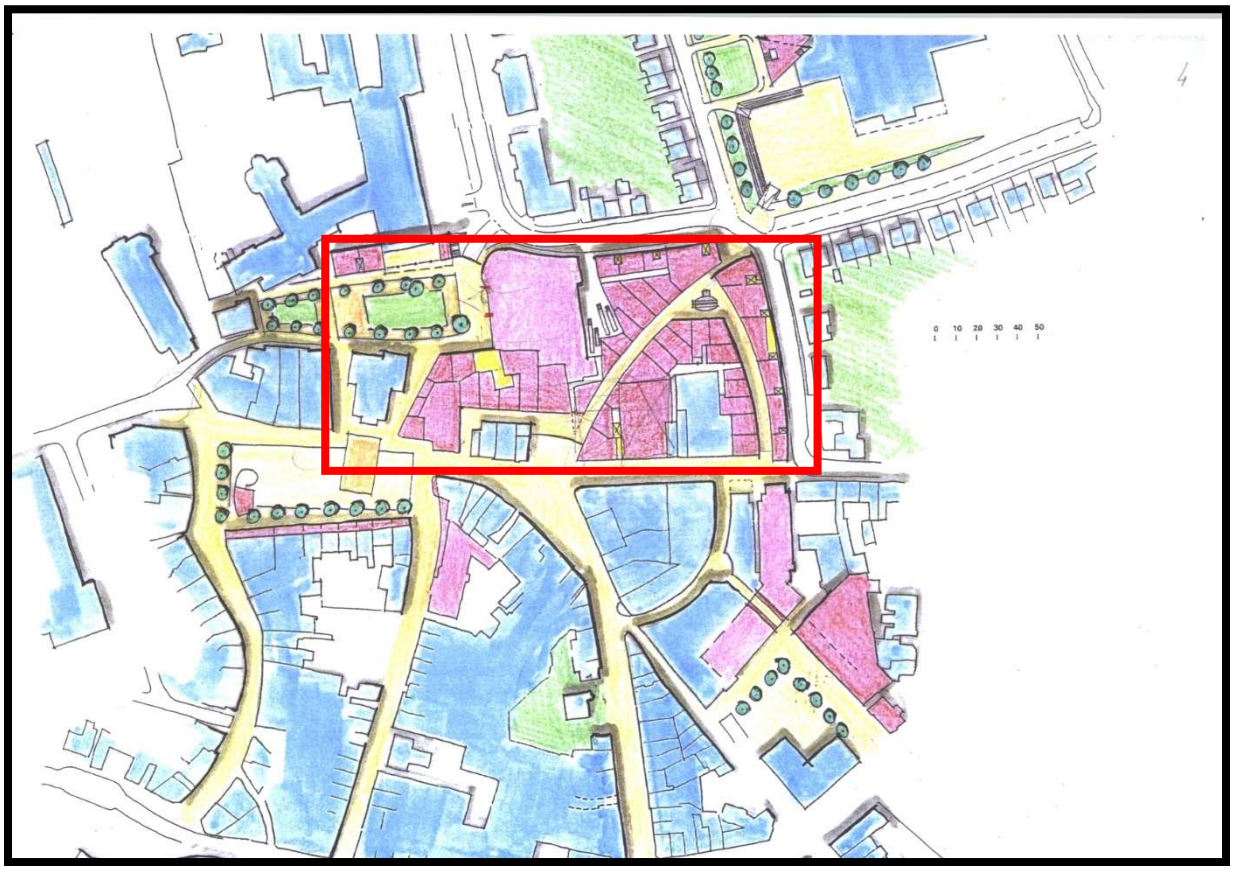
Het college van burgemeester en wethouders heeft in 1999 in het algemeen gesteld dat “het centrum van Kerkrade zodanig dient te functioneren dat voldoende waarborgen aanwezig zijn om minimaal het aanwezige voorzieningenniveau te kunnen handhaven alsmede dat de plaats die de gemeente inneemt in de (Eu)regionale functionele hiërarchie, bestendigd blijft. Om dit te bewerkstelligen zijn ingrepen in het centrum noodzakelijk.”

In 1999 is door de gemeente een uitvraag gedaan voor realisatie van een nieuw centrumplan. Er zijn 14 marktpartijen uitgenodigd om een planvoornemen / bieding te doen, partijen die eerder interesse hadden getoond voor een eventuele herontwikkeling van het centrum. De ingediende stukken zijn beoordeeld op basis van objectieve criteria. HBG kreeg de hoogste score, gevolgd door Roderveste (i.s.m. 3W Vastgoed) en Heijmans Vastgoed (beide met een gelijk aantal punten).

Op basis hiervan wordt eind 1999 een samenwerking aangegaan met HBG Vastgoed. In de gemeentelijke uitvraag zijn de volgende uitgangspunten opgenomen voor de bestendiging van het functioneren van het centrum door het toevoegen aan het bestaande vastgoed van:

- circa 150 - 175 parkeerplaatsen;
- circa 3.000 m2 winkels;
- circa 1.500 m2 kantoorruimte (met name ter vervanging van het kantoor van de SNS-bank);
- circa 50 tot 60 appartementen.

Er wordt in samenwerking met de gemeente een plan van aanpak opgesteld met als doelstelling om te komen tot een vastgesteld masterplan. Dit masterplan is medio 2000 gereed.



Begin 2002 wordt er, na stroef lopende gesprekken met HBG, een intentieovereenkomst met 3W Vastgoed gesloten voor de ontwikkeling en realisatie van het Centrumplan. De ontwikkeling is nog altijd gebaseerd op een stevig programma dat boven op de bestaande voorraad zou moeten worden gerealiseerd. Echter wel met een aantal verschillen ten opzichte van het masterplan. De belangrijkste verschillen zijn (1) geen diepe passage meer, maar een compacte routing, (2) geen in-/uitgang bij de Rodahal en (3) een directe aansluiting tegenover de Orlandopassage. Dit resulteert in een eerste ontwerp van 3W.

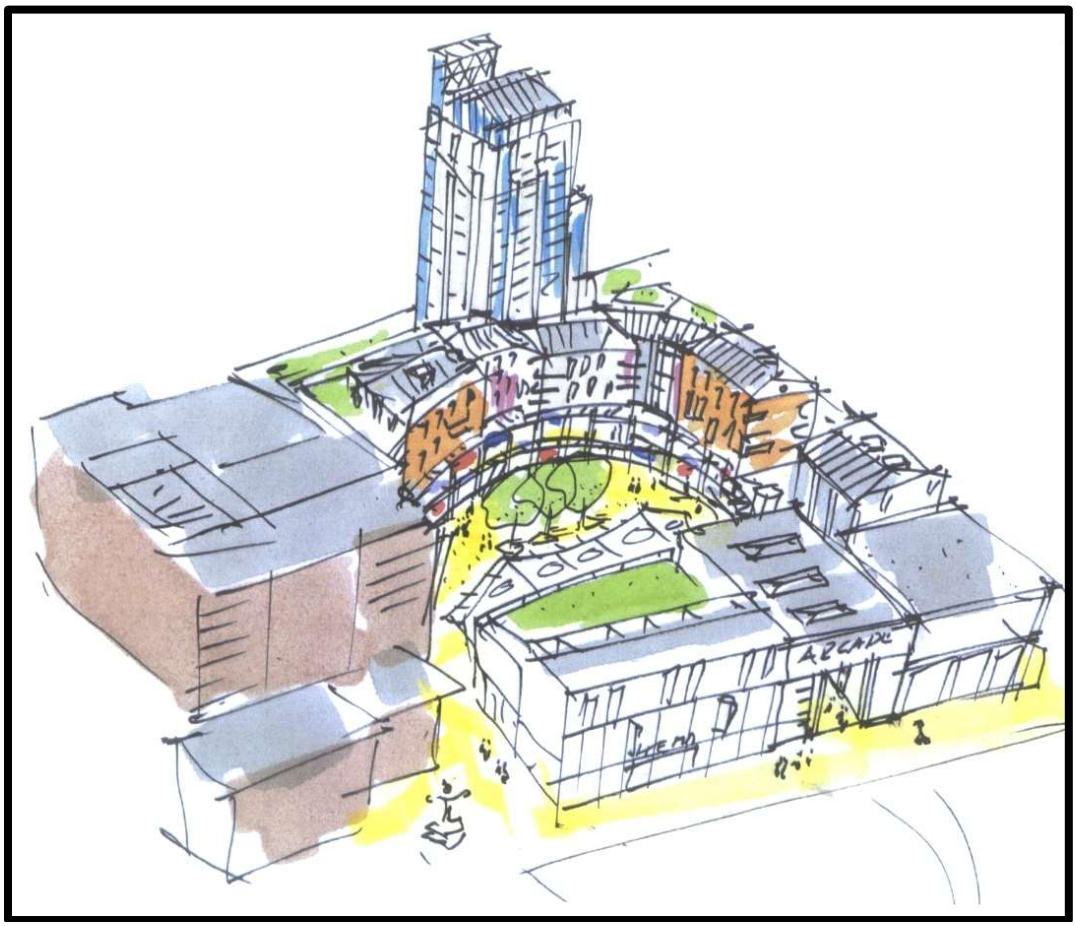


De bovenstaande afbeelding is gebaseerd op de volgende uitgangspunten, eveneens opgenomen in de intentieovereenkomst met 3W Vastgoed:

- 86 appartementen.
- 2.669 m2 winkelruimte.
- Winkelpassage aansluitend op Orlandopassage.
- Upgrading resterend deel van de huidige Theaterpassage.
- 277 parkeerplaatsen.
- Uitbreiding theater met ca. 480 m2.
- Nieuwe entreepartij op “Theaterplein” (huidige Martin Buberplein).
- Herinrichting “Theaterplein” tot openbare ruimte.
- Doorbraak naast stadhuis ter plaatse van C&A-pand.

In de periode 2002 – 2004 evolueert het plan verder door een aantal aspecten, zoals de aanhaking van de Theaterpassage die complicaties opleverde, behoud en/of verwerving van het V&D-pand. Eind 2003 komt Metroprop als eigenaar van het V&D-pand in beeld en verzoekt de gemeente om te mogen deelnemen aan het Centrumplan. Metroprop wordt doorverwezen naar 3W. Metroprop komt

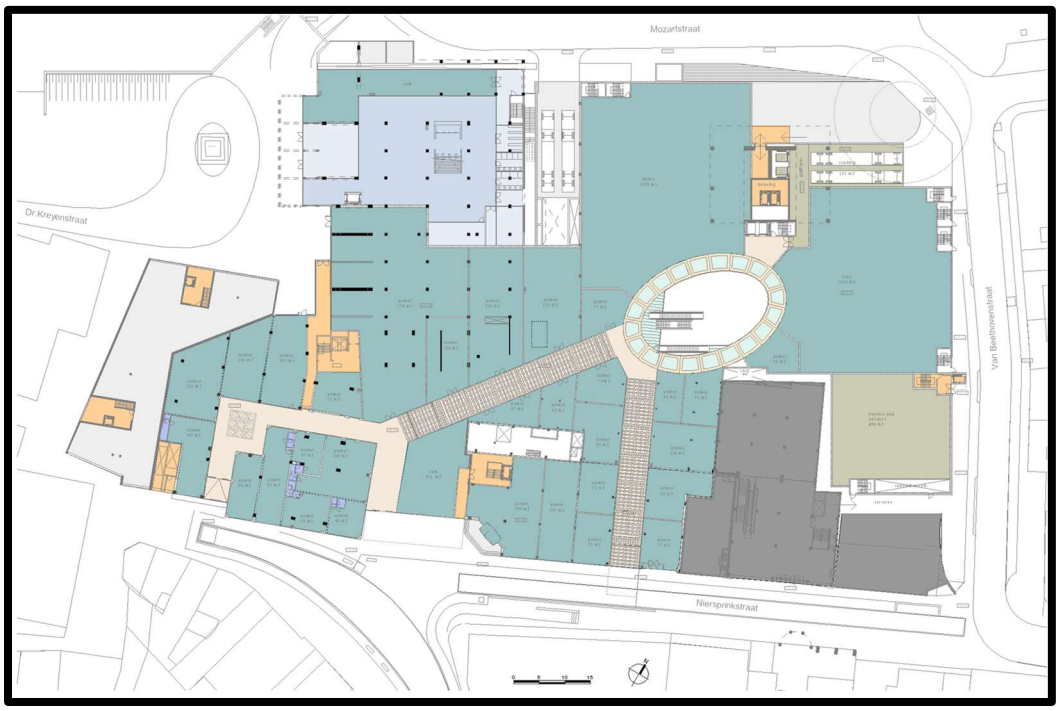
desondanks met een eigen ontwerp van het projectgebied. Dit plan past echter niet in het eerder opgestelde masterplan en wordt om deze reden afgewezen.



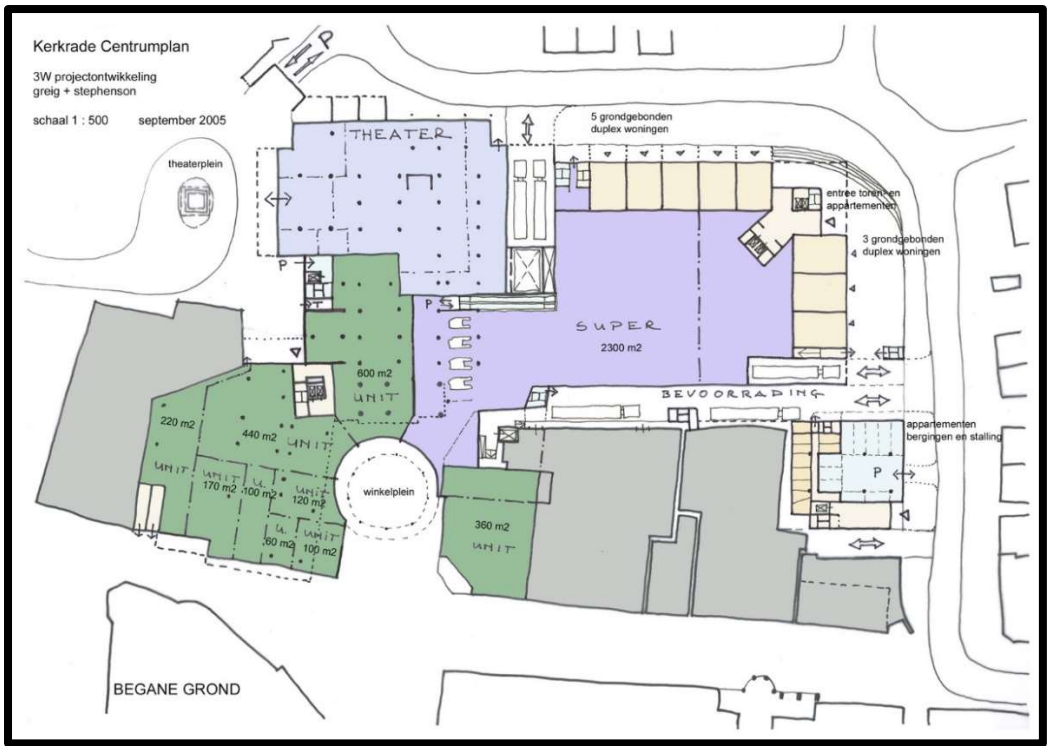
Het ontwerp van Metroprop levert wel nieuwe inzichten op, waarbij in de plannen van 3W Vastgoed en gemeente Kerkrade een hoge woontoren wordt opgenomen.



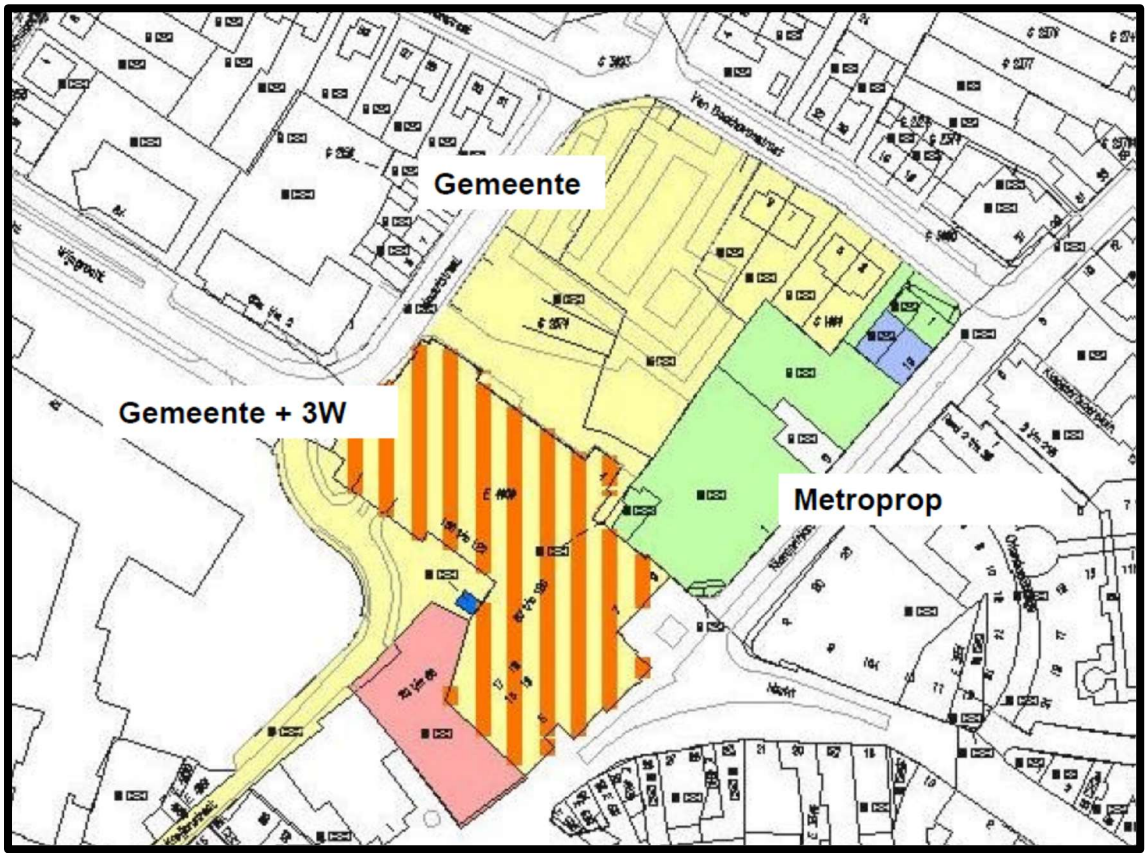
Medio 2005 wordt een nieuw ontwerp door 3W Vastgoed gepresenteerd.



In deze periode hebben gemeente Kerkrade en 3W gezamenlijk het commerciële deel van de Theaterpassage gekocht. Metroprop verwerft naast het V&D-pand ook het HEMA-pand, waardoor het een stevige strategische grondpositie inneemt. Hierdoor is het bovenstaande ontwerp met alleen 3W Vastgoed niet uitvoerbaar, vanwege de verschillende grondposities. Het instandhouden van het HEMA- en V&D-pand heeft een te grote impact op de initiële uitgangspunten. Het onderstaande ontwerp van 3W geeft dit duidelijk weer.



Uitvoering van het Centrumplan leidt tot nieuwe onderhandelingen met Metroprop. In de periode eind 2005 tot medio 2006 wordt geen overeenstemming bereikt. Echter de verschillende grondposities maken duidelijk dat een totaalplan alleen mogelijk is door alle grondposities te betrekken.



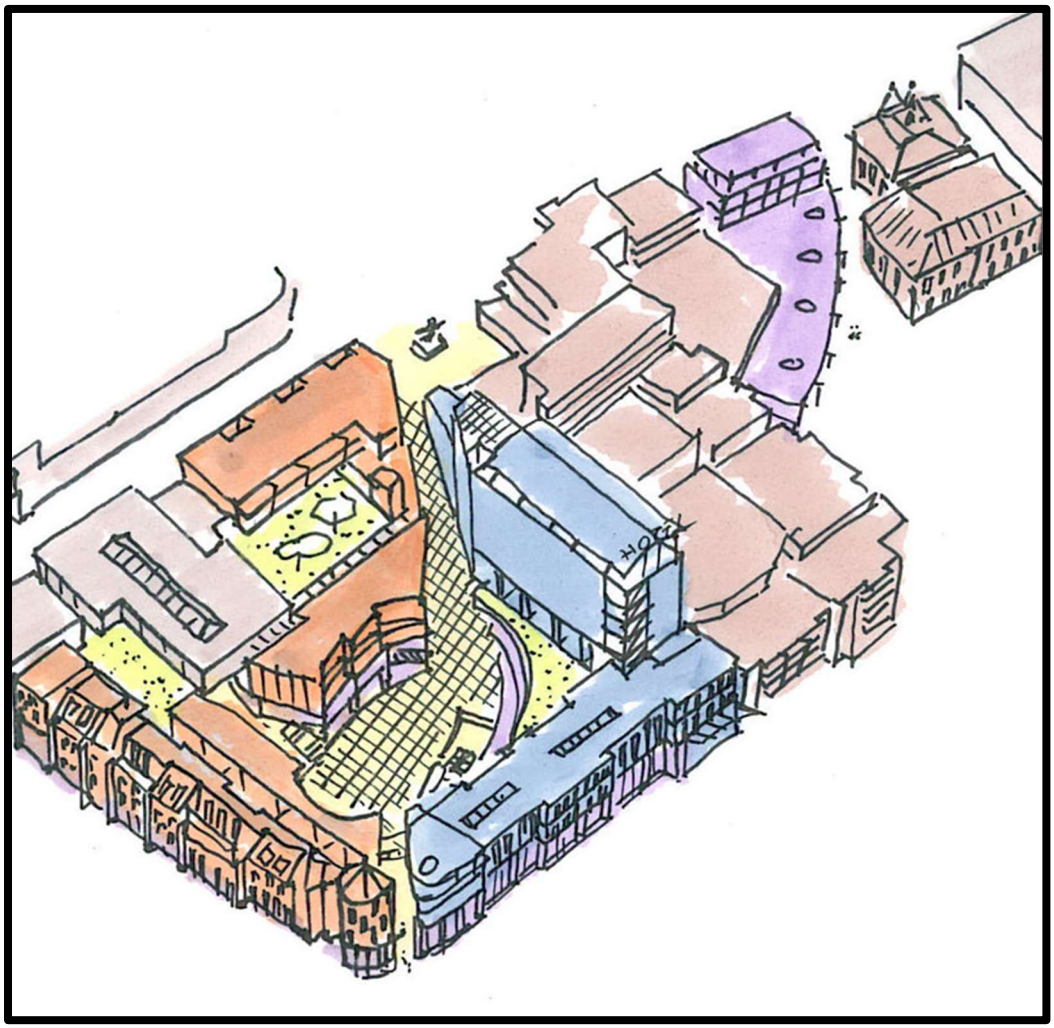
Grondposities naar eigendom

De onderhandelingen met 3W Vastgoed en Metroprop worden gedurende de periode 2006 t/m 2008 gevoerd. Er is echter geen consensus te bereiken om tot samenwerking te komen. Er ontstaat een tweedeling in de planontwikkeling, enerzijds een planontwikkeling met Metroprop (gele en groene deel in bovenstaande figuur) en anderzijds met 3W Vastgoed (geel-oranje gearceerde en roze deel). Hierbij ligt de nadruk op de ontwikkeling van retail.

Ook in deze plannen is er nog altijd sprake van een flinke toevoeging van vastgoed aan de bestaande voorraad. In 2008 zijn de volgende uitgangspunten leidend voor de ontwerpen:

- 5.674 m2 bvo toevoeging winkelruimte (kleinschalige detailhandel);
- 2.150 m2 bvo supermarkt waarbij verplaatsing van één van de bestaande supermarkten het uitgangspunt is (Linders, C1000, Albert Heijn);
- Fitnessruimte, commercieel, 630 m2 bvo;
- Hotel, 128 kamers;
- zalencentrum, behorend bij hotel: 1.400 m2 bvo;
- appartementen, 53;
- parkeergarage, 284 plaatsen.

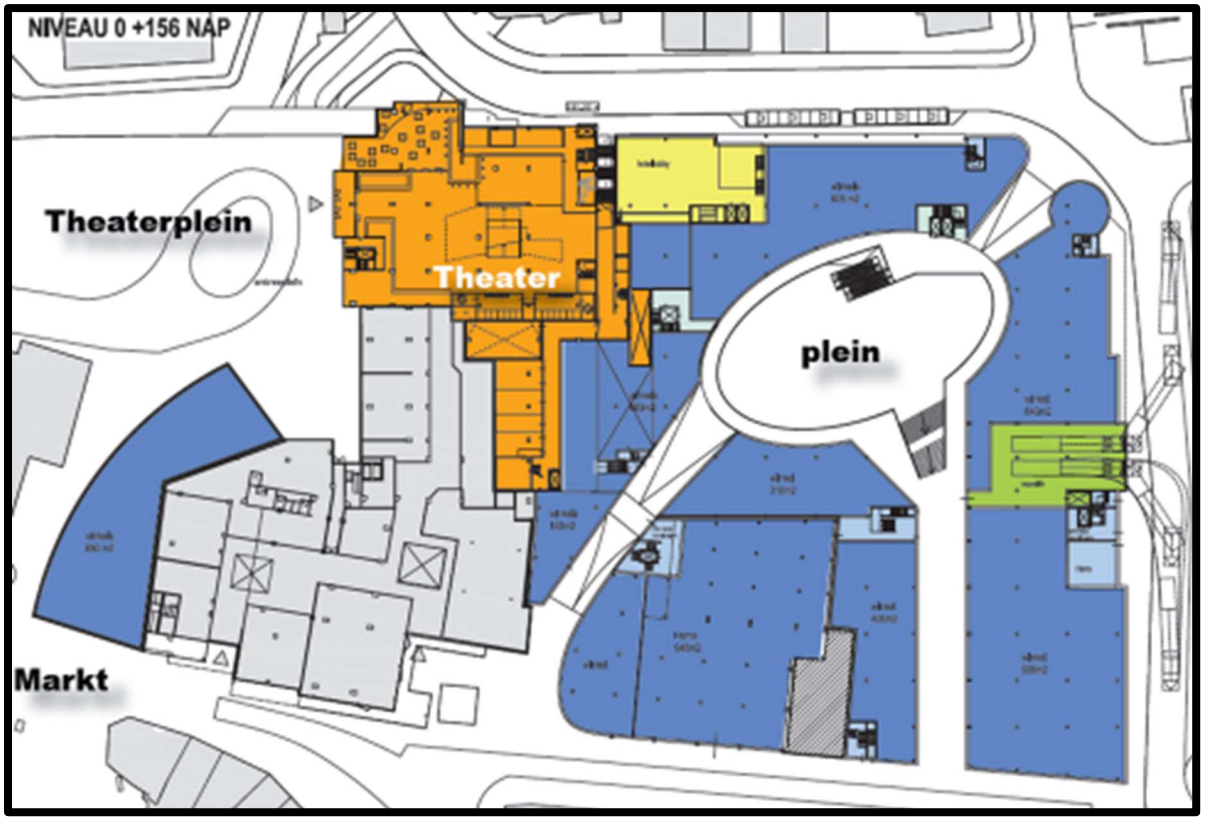
In onderstaande figuur is een impressie getekend van deze ontwikkeling door Metroprop, gebaseerd op het vlekkenplan. Destijds werd nagedacht over een 4-laagse parkeergarage, onder de bovengrondse vastgoedontwikkeling.



Op 27 mei 2008 hebben Metroprop en gemeente Kerkrade een realiseringsovereenkomst getekend gebaseerd op het vlekkenplan (incl. de doorbraak ter plaatse van de C&A tussen de Markt en nieuw te realiseren plein – later het Martin Buberplein). De parkeergarage zou door Metroprop worden aanbesteed, namens de gemeente. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in 2008 ter inzage gelegen en is – met een kleine herziening – in november 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze periode is er korte tijd sprake geweest van overeenstemming tussen Metroprop en 3W Vastgoed over een totaalontwikkeling, dus inclusief de Theaterpassage. Echter door aanvullende leveringsvoorwaarden zijn partijen uiteindelijk niet tot overeenstemming gekomen. Hierdoor is het onverdeelde eigendom van de Theaterpassage (77% 3W Vastgoed en 23% gemeente Kerkrade) formeel gesplitst en realiseert gemeente de uitbreiding en aanpassing van Parkstad Limburg Theater. De aanpassingen van het theater hebben betrekking op het voldoen aan ARBO-eisen en uitvoeren van achterstallig onderhoud.

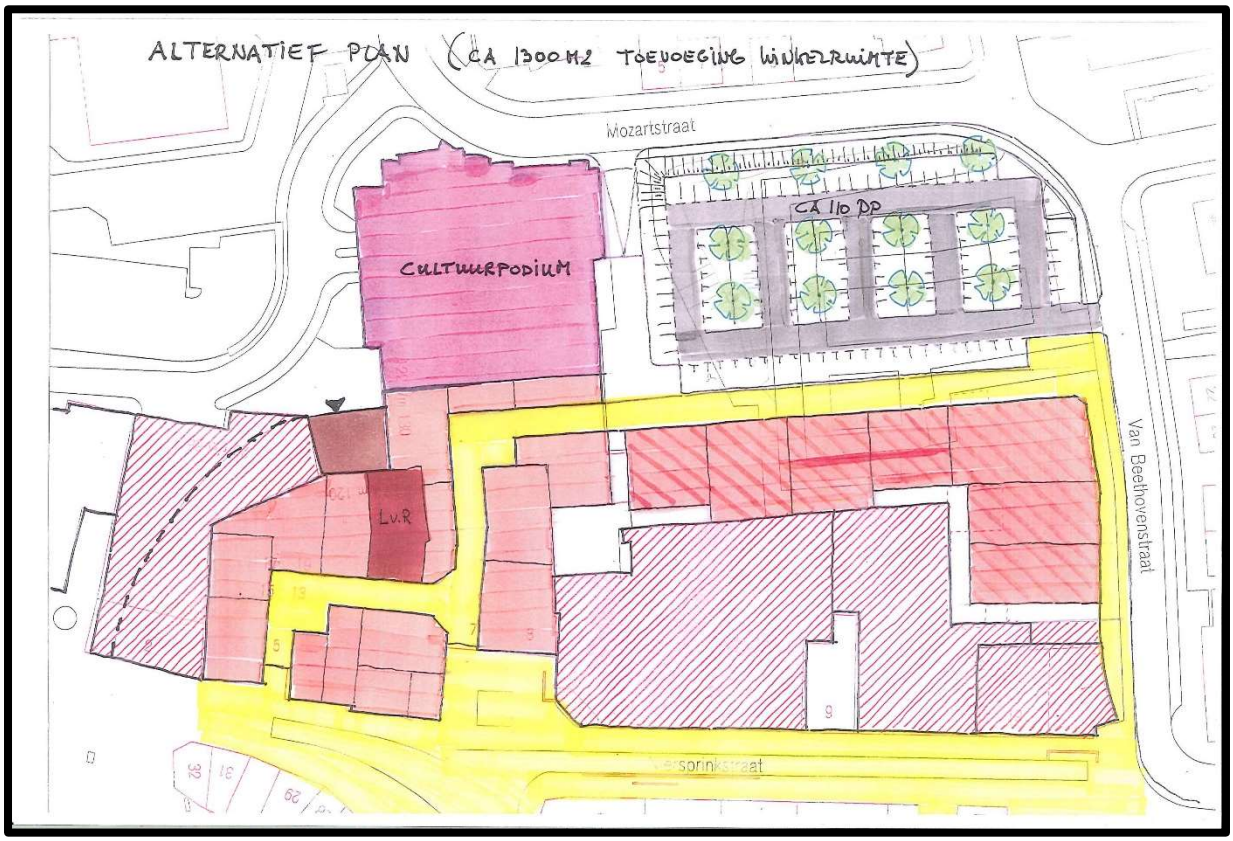
In onderstaand ontwerp zijn het plan van Metroprop en gemeente (theater en plein) weergegeven. Er waren nog geen concrete plannen van 3W Vastgoed voor het overige deel van de Theaterpassage.



In het najaar van 2008 is er sprake van een wereldwijde financiële crisis die tot 2011 zou duren. De vastgoedsector werd hard geraakt hierdoor. De uitvoering van de realiseringsovereenkomst tussen Metroprop en de gemeente komt in deze periode onder druk te staan, aangezien de financiële parameters stevig zijn veranderd. Vandaar dat er behoefte bestaat bij zowel Metroprop als bij de gemeente om tot een financiële herijking te komen, en dus tot een nieuw plan.

Het wordt in deze periode duidelijk dat toevoeging van de grote hoeveelheid vastgoed grote financiële risico's met zich meebrengt, zowel voor de retail als voor de woningen. Enerzijds door de demografische ontwikkelingen (krimp) en anderzijds door de kredietcrisis (rendementen onder druk).

Dit leidt in 2011 tot een stevige heroverweging, waarbij wel de principes van het Masterplan (uit 2000) zo veel mogelijk overeind dienen te blijven. De eerste contouren van het uiteindelijk gerealiseerde Centrumplan worden begin 2011 intern bij de afdeling Ruimtelijke Ordening bedacht en uitgewerkt.



In 2011 wordt vanuit de gemeente de druk richting Metroprop opgevoerd om tot een haalbaar plan voor het nieuwe winkelcentrum te komen, dat voldoet aan de uitgangspunten zoals deze in de realiseringsovereenkomst van 27 mei 2008 zijn vastgelegd. Dit heeft in de eerste drie maanden van 2011 wel geleid tot intensief overleg, maar niet tot een concreet resultaat. Na lang aandringen komt er medio 2011 een summier plan dat echter niet voldoet aan de gestelde uitgangspunten. Uiteindelijk geeft Metroprop eind 2011 aan niet aan dit verzoek te kunnen en willen voldoen. De gemeente oordeelt samen met Metroprop dat de realiseringsovereenkomst van mei 2008 als ontbonden moet worden beschouwd. De gemeente neemt de regie in handen en gaat de mogelijkheden onderzoeken van een in alle opzichten haalbare herontwikkeling van het centrum, waarbij ook de herontwikkeling van de Theaterpassage en de huisvesting van bibliotheek en theater centraal staan.

Begin 2012 wordt een andere ontwikkelaar verzocht om tot een ontwerp te komen voor een nieuw Centrumplan, te weten Van Pol Beheer BV. Deze schakelt architectenbureau Engelman Architecten in, die in nauwe samenwerking met de gemeente tot een vlekkenplan en stedenbouwkundig ontwerp komt. Deze werkzaamheden worden opgenomen in een intentieovereenkomst, die ook spreekt van het komen tot een ontwikkelingsovereenkomst onder nader te bepalen afspraken tussen gemeente en Van Pol Beheer. Van Pol Beheer dient tevens overeenstemming met Metroprop te bereiken over een herontwikkeling van het voormalige V&D-pand, met een passage aansluitend op c.q. tegenover de Orlandopassage.

Het uiteindelijke resultaat van deze gesprekken is dat Metroprop niet wenst deel te nemen aan de ontwikkeling van het Centrumplan, maar wel bereid is haar grondposities in het centrum van Kerkrade aan de gemeente te verkopen. Vanuit gemeentelijk perspectief een noodzakelijke voorwaarde om tot een haalbaar en realiseerbaar plan te komen.

Het betreft de volgende posities zoals op bijgaande kaart aangegeven.



Met deze aankoop wordt de gemeente eigenaar van alle voor de ontwikkeling van het Centrumplan noodzakelijk grondposities / onroerend goed. Zo is de gemeente niet meer afhankelijk van andere partijen. Daarnaast zijn er nog enkele andere posities binnen het plangebied die mogelijk, afhankelijk van de verdere planvorming, bij het plan zouden kunnen worden betrokken.

Voor deze strategische verwerving stelt de gemeenteraad in juni 2012 in totaal €13 miljoen beschikbaar. Deze verwervingskosten zijn later opgenomen in de gebiedsexploitatie Centrumplan.

NIEUW VERVOLG - VAN POL BEHEER BV

In maart 2012 sluit de gemeente een intentieovereenkomst met Van Pol Beheer BV. Doel van deze intentieovereenkomst was de voorbereiding van de herontwikkeling van het plangebied en het opstellen van een concept-ontwikkelingsovereenkomst. Verder was opgenomen dat deze ontwikkelingsovereenkomst pas dan tussen gemeente en Van Pol Beheer zal worden gesloten, indien er overeenstemming is over het stedenbouwkundig plan en over de verdeling van taken, kosten, opbrengsten en risico's bij de uitvoering van het stedenbouwkundig plan. Tegen het licht van de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun zijn door prof. dr. ir. A. Bregman de juridische uitgangspunten van samenwerking getoetst en opgesteld. Deze zijn door de gemeenteraad van Kerkrade geaccordeerd op 31 oktober 2012. Prof. dr. ir. A. Bregman is deskundige en autoriteit op het gebied van staatssteun- en aanbestedingsrecht bij gebiedsontwikkelingen.

In de raadsvergadering van 31 oktober 2012 is de gemeenteraad ook akkoord gegaan met het stedenbouwkundig ontwerp voor de integrale gebiedsontwikkeling van het Centrum als uitwerking van het globale vlekkenplan van Engelman Architecten van februari 2012.

Tegen het licht van de door de gemeenteraad vastgestelde juridische uitgangspunten van samenwerking, heeft Bregman aangegeven dat de afspraken tussen partijen het best vastgelegd kunnen worden in een koop- en samenwerkingsovereenkomst in plaats van een realiseringsovereenkomst.

Onderstaand zijn de belangrijkste elementen van de koop- en samenwerkingsovereenkomst tussen Van Pol Beheer BV en gemeente Kerkrade weergegeven.

Doel van de overeenkomst
De inrichting door de gemeente van de openbare ruimte binnen het plangebied en de verkoop door de gemeente aan Van Pol Beheer van bouwrijpe gronden, alsmede gronden inclusief opstallen ten behoeve van het door Van Pol Beheer kunnen realiseren van een bouwplan binnen het plangebied en het door de gemeente van Van Pol Beheer kopen van een (vernieuwd) theater en bibliotheek.

Beschrijving uitwerking naar een definitief ontwerp
De gemeente heeft het voorlopig ontwerp van theater en bibliotheek opgesteld. Van Pol Beheer is verantwoordelijk voor het opstellen van het definitief ontwerp van theater en bibliotheek, dat in overeenstemming dient te zijn met het installatietechnisch programma van eisen.
Van Pol Beheer zal de voorlopige ontwerpen retail en woningen voor eigen rekening en risico uitwerken tot definitieve ontwerpen. Deze definitieve ontwerpen vormen tezamen één integraal bouwplan.

Ruimtelijke ordening
Ter realisatie van het plan heeft de gemeente een bestemmingsplan in procedure gebracht op grond waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. De omgevingsvergunningen dient Van Pol Beheer aan te vragen. De levering van de gronden zal plaatsvinden zodra voor de realisatie van het op de gronden voorziene bouwplan benodigde omgevingsvergunning bruikbaar is. Van Pol Beheer dient daartoe op een vast te leggen datum een ontvankelijke aanvraag voor de omgevingsvergunning hebben ingediend.

Duur en beëindiging van de overeenkomst
De overeenkomst zal worden beëindigd indien is voldaan aan de doelstelling. Indien Van Pol Beheer niet binnen een half jaar na levering van de gronden een begin heeft gemaakt met de realisering van het bouwplan, dan heeft de gemeente het eerste recht op koop en levering door Van Pol Beheer aan

de gemeente van de gronden, tegen dezelfde prijs die Van Pol Beheer aan de gemeente heeft betaald. De overeenkomst eindigt op dat moment. De gemeente kan de overeenkomst beëindigen als Van Pol Beheer surseance van betaling aanvraagt, faillissement is aangevraagd, aan haar crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in haar bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten.

In juni 2013 is de gemeenteraad akkoord gegaan met de koop- en samenwerkingsovereenkomst met Van Pol Beheer. Tevens is de gemeenteraad akkoord gegaan met de gebiedsexploitatie Centrumplan, met een totale omvang van investeringen van €19,3 miljoen, bovenop de reeds eerder vrijgegeven financiële middelen voor de verwerving van grondposities, en een reservering van €10 miljoen uit het structuurfonds ten gunste van de gebiedsexploitatie Centrum ter dekking van het tekort van deze gebiedsexploitatie.

De koop- en samenwerkingsovereenkomst was op een aantal zaken nog niet in detail uitgewerkt, specifiek voor de gemeente ten aanzien van het theater en de bibliotheek. Gemeente, Van Pol Beheer, bibliotheek en theater hebben gezamenlijk een proces doorlopen, waarbij het functionele programma van eisen is uitgewerkt in een ruimtelijk ontwerp. In april 2013 heeft de gemeenteraad in dit ruimtelijk ontwerp de keuze gemaakt voor de geoptimaliseerde variant waaraan theater en bibliotheek hun instemming hebben gegeven. Door een extern bureau was een kostenraming van het bouwplan opgesteld middels een elementenbegroting en daarnaast een indicatieve raming voor het interieur van theater, theatertechniek en bibliotheek op basis van kengetallen. Van Pol Beheer leverde een bieding aan, op grond waarvan het voorlopig ontwerp (VO) conform de overeenkomst diende te worden gerealiseerd en daarnaast diende te voldoen aan het installatietechnisch Programma van Eisen zoals opgenomen in de overeenkomst.

Naast het VO en het installatietechnisch Programma van Eisen diende er nog overeenstemming bereikt te worden met de bibliotheek over de inrichting en met het theater over inrichting en theatertechniek. In het besluit van april 2013 is opgenomen dat er nog gezocht zou worden naar mogelijke kostenbesparing op het vlak van investeringen, gebouw- en bedrijfsexploitatie. Gegeven het feit dat in het belang van de totale voortgang van het Centrumplan vóór de zomer 2013 besluitvorming diende plaats te vinden, lukte het niet om deze optimalisatie vóór de besluitvorming van de gemeenteraad te laten plaatsvinden en zijn er op basis van het VO afspraken gemaakt met Van Pol Beheer. Tijdens de onderhandelingen met Van Pol Beheer BV en het formaliseren van de afspraken in de koop- en samenwerkingsovereenkomst hadden de juridische borging van de samenwerking in het kader van staatssteun- en aanbestedingsrecht en het waarborgen van de marktconformiteit van de grondprijs en de bouwprijs voor bibliotheek en theater een hogere prioriteit. Tot slot vereiste een nadere analyse van een mogelijke kostenbesparing nader inzicht in het definitief ontwerp (DO) en de gewenste inrichting. Die was er op dat moment nog niet.

Bij de planuitwerking van VO naar DO geeft Van Pol beheer BV aan dat de kosten van interieur en theatertechniek slechts voor een deel in de overeengekomen kostprijs waren opgenomen. Vanuit de gemeente is evenwel aangegeven dat de externe elementenbegroting, waarin stelposten voor interieur en theatertechniek waren opgenomen, een duidelijke status had. Prof. dr. ir. A. Bregman is gevraagd om nader advies in deze. Hij stelt dat met de externe elementenbegroting de marktconformiteit van de koopprijs is aangetoond, doch dat het rapport geen taxatie betreft op basis van een definitief en gedetailleerd plan. Hij stelt dat partijen dus niet met zekerheid ervan uit kunnen gaan dat dit plan voor wat betreft interieur en theatertechniek ook conform het betreffend rapport zou worden gerealiseerd. Op basis van dit advies diende de gemeente in de onderhandeling een kritische maar óók constructieve houding aan te nemen.

Er is (natuurlijk) een voorkeur gegeven aan een constructieve onderhandeling in plaats van een juridisch traject, waarbij het voorkomen van vertraging in het procesverloop en het niet tijdig kunnen

aanvragen van de omgevingsvergunning zwaar meewogen. Eind 2013 is overeenstemming bereikt over het DO en is vastgelegd wie voor welke zaken aan de lat staat. Gevolg van deze zogenaamde 'demarcatie-afspraken' is dat de investering van de theatertechniek en het interieur voor het nieuwe cultuurcluster slechts ten dele in de overeengekomen kostprijs van Van Pol Beheer zaten. Dit betekende dat de gemeente Kerkrade, samen met Parkstad Limburg Theaters en Bibliotheek Kerkrade financiering zouden moeten vinden. Naast de hiervoor genoemde extra investeringskosten, zou er tevens een verduidelijking nodig zijn van de structurele exploitatie van het cultuurcluster, rekening houdend met het destijds verwachte exploitatietekort.

Bijzondere situatie rond Van Pol
Berichtgeving begin 2013, omtrent een strafrechtelijk onderzoek naar de privépersoon dhr. Van Pol, directeur van Van Pol Beheer BV, vormde voor de gemeente aanleiding om de samenwerking te toetsen. Op basis van een juridische analyse is in april 2013 door de commissie GEZ positief geadviseerd over het voortzetten van de onderhandelingen met Van Pol Beheer. Zoals aangegeven wordt in juni 2013 akkoord gegaan met de koop- en samenwerkingsovereenkomst met Van Pol Beheer.

In de periode 2013 tot medio 2015 heeft dit strafrechtelijke onderzoek naar de privépersoon Van Pol impact gehad op de ontwikkeling van het Centrumplan. De samenwerking was constructief en gericht op voortgang, toch werd de uiteindelijke realisatie negatief beïnvloed. Dit had specifiek te maken met het verkrijgen van externe bancaire financiering door Van Pol Beheer en de invulling van de retailruimten. Deze situatie heeft medio 2014 geleid tot het verzoek van Van Pol Beheer voor projectfinanciering door gemeente Kerkrade.

In juni en juli 2014 is dit verzoek voor projectfinanciering bestuurlijk besproken, zowel in het college als in de commissie GEZ. Aangegeven is dat banken als voorwaarde stellen dat tenminste 70 tot 80% van de retail verhuurd moet zijn om in aanmerking te kunnen komen voor externe financiering. Van Pol Beheer heeft de gemeente periodiek over de voortgang in de onderhandelingen met ondernemers geïnformeerd en aangegeven dat dit meer tijd in beslag neemt dan aanvankelijk verwacht. Dit bracht de start van de bouwwerkzaamheden in gevaar. De door de gemeente te leveren gronden waren gereed om, conform het gestelde in de koop- en samenwerkings-overeenkomst, over te dragen aan Van Pol Beheer.

Er zijn destijds verschillende opties door de gemeente overwogen:
- Afdwingen afname van de grond door Van Pol Beheer.

Deze optie was mogelijk als de ontwikkelaar met eigen geld de grond zou kunnen afnemen, doch deze had geen middelen om de realisatie van het bouwplan te financieren. De grond zou in dat geval door de gemeente binnen een half jaar kunnen worden teruggevorderd (op basis van afspraken in de koop- en samenwerkingsovereenkomst). Het nadeel hiervan was dat de gemeente in dat geval de grond niet meer in eigendom had gedurende deze periode en daarmee haar gewenste regiefunctie zou verliezen.

- Wachten tot er voldoende huurovereenkomsten met winkeliers gesloten zijn.

Indien Van Pol Beheer (en daarmee de gemeente) zou wachten met start van de bouw totdat 70 tot 80% van de retail is verhuurd, kon geen eenduidige planning ten aanzien van de realisatie van het bouwplan, en daarmee van het cultuurcluster, worden aangegeven. Hierdoor was het voor Parkstad Limburg Theaters niet mogelijk om een planning ten aanzien van de toekomstige programmering af te spreken, met alle (financiële) gevolgen voor de gemeente van dien. Ook voor de uitvoeringsplanning van de herinrichting van de totale openbare ruimte zou dit gevolgen hebben gehad.

Het college van burgemeester en wethouders en later ook de gemeenteraad hebben daarom destijds besloten om in het belang van de totale voortgang van het Centrumplan de mogelijkheden van projectfinanciering te bezien, passend binnen de wet- en regelgeving rondom staatssteun- en aanbestedingsrecht. Het verzoek tot projectfinanciering is extern getoetst. Daarbij is geconcludeerd dat het bij nieuwbouwprojecten gebruikelijk is dat grond- en bouwkosten extern worden gefinancierd. Tevens is aangegeven dat bij de beoordeling van dergelijke voorstellen het van belang is om te kijken naar de waarde van het project bij oplevering. Deze waarde wordt bepaald door de mate waarin een project verhuurd of verkocht is. Het verzoek van de ontwikkelaar is daarmee als niet onredelijk beschouwd: de totale financieringsbehoefte was gelijk aan de grond- en bouwkosten van het project.

Door prof. dr. ir. Bregman zijn voorwaarden aangegeven, waarbinnen de gemeente binnen het kader van staatssteun- en aanbestedingsrecht tegemoet kon komen aan het verzoek van Van Pol Beheer voor projectfinanciering:

- VolkerWessels / Bouwbedrijven Jongen (destijds betrokken bouwer) dient jegens de gemeente garant te staan voor de realisatie van gehele bouwplan door Van Pol Beheer.
- VolkerWessels / Bouwbedrijven Jongen dient garant te staan voor tijdige betaling van een marktconforme rente en een volledige aflossing van de bouwprojectfinanciering koopwoningen en de hypothecaire lening op een nader overeen te komen datum.
- Gemeente krijgt een 1e recht van hypotheek op het bouwplan.
- Van Pol Beheer betaalt een marktconforme financieringsrente, die wordt vastgesteld conform de Beleidsregel van de Europese Commissie, volgens de methode van de referentie- en disconteringspercentages.

De gemeente heeft met Van Pol Beheer op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over deze voorwaarden. Deze zouden worden vastgelegd in een Letter of Intent (LOI), echter deze heeft geen definitief karakter gekregen. Er zijn concepten over en weer besproken, waarbij alleen de hoofdlijnen door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld en besproken tijdens de commissie GEZ in september 2014.

Op 4 juni 2014 dient Limburg Live / L1 een WOB-verzoek in bij de gemeente aangaande het Centrumplan. Er worden diverse zaken opgevraagd over onder andere de (gemeentelijke) financiën, de voortgang van het project en de inhoud van de koop- en samenwerkingsovereenkomst. Dit WOB-verzoek heeft uiteindelijk geleid tot een behandeling bij de rechtbank. In mei 2018 heeft de rechtbank een tussenuitspraak gedaan en heeft de gemeente de mogelijkheid geboden om eerdere besluiten te herstellen. Feitelijk is het in deze behandeling gegaan over of het college, commissie en/of gemeenteraad op de juiste wijze geheimhouding op bepaalde documenten c.q. passages in documenten heeft gelegd. Het is niet gegaan over de vraag of bepaalde delen wel geheim hadden mogen zijn, dit is ter beoordeling aan college, commissie en/of gemeenteraad.

Op 24 oktober 2014 is door het Openbaar Ministerie publiekelijk en daarmee formeel kenbaar gemaakt dat de heer Van Pol Beheer werd gedagvaard. De gemeenteraad heeft op 29 oktober 2014 een motie aangenomen, waarbij werd gevraagd naar de gevolgen van de dagvaarding voor de koop- en samenwerkingsovereenkomst die gesloten is met Van Pol Beheer BV, respectievelijk de gevolgen voor het voornemen tot financiering.

Op basis van extern advies van prof. dr. ir. Bregman en Montesquieu is geconcludeerd dat er geen juridische gronden zijn om de overeenkomst te beëindigen, noch dat op grond van de dagvaarding projectfinanciering kan worden geweigerd. De privépersoon werd gedagvaard, niet het bedrijf waarmee de overeenkomst is gesloten. Wel is aangegeven dat de gemeente niet verplicht is tot het verlenen van financiering: “Er zijn echter andere gronden op basis waarvan verstrekking van de

projectfinanciering kan worden geweigerd. Dit betreffen bijvoorbeeld gronden op bedrijfseconomische basis of uit het oogpunt van risicomanagement."

Vanuit voornoemde adviezen is de gemeenteraad geïnformeerd dat de gemeente met Van Pol Beheer en VolkerWessels in overleg zou treden om te bezien hoe de onduidelijkheden in deze situatie konden worden opgelost.

CPK Ontwikkeling / CPK Retail
Het eerdergenoemde strafrechtelijk onderzoek leidt er uiteindelijk toe dat Van Pol Beheer, in overleg met de gemeente en VolkerWessels / Bouwbedrijven Jongen, terugtreedt. De koop- en samenwerkingsovereenkomst is in juni 2015 overgenomen door CPK Ontwikkeling (dochter van Bouwbedrijven Jongen). CPK Retail (eigenaar 50% Wyckerveste en 50% Bouwbedrijven Jongen) neemt de door CPK Ontwikkeling te realiseren retailruimten als belegger over.

Op hoofdlijnen zijn de overgekomen afspraken vastgelegd in een zogenaamde termsheet, die later in diverse overeenkomsten in detail zijn beschreven. Een belangrijk verschil ten opzichte van de uitgangssituatie was de grondprijs. De grondprijs van €8,0 miljoen is in 2015 op basis van een onafhankelijke taxatie verlaagd naar €4,0 miljoen. Drastisch gewijzigde marktomstandigheden zijn hier primair debet aan. Het aandeel grond voor de woningen bedraagt daarbij €0,7 miljoen en het aandeel grond voor de retail €3,3 miljoen. De grond voor de retail is voor 30 jaar in erfpacht uitgegeven en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Vanwege de lagere grondopbrengsten heeft provincie Limburg besloten om de investeringen in de openbare ruimte rondom C-City (nu Discovery Museum) voor een totaalbedrag van €2,0 miljoen voor haar rekening en risico te nemen. Deze kosten zouden oorspronkelijk door de gemeente worden gedragen.

Door VolkerWessels is verzocht om een gedeelte van de totale aanneemsom voor het cultuurcluster en de woningen te financieren. Montesquieu heeft aangegeven dat ook voor deze onderdelen volledige externe financiering niet mogelijk is. Met betrekking tot de financiering door de gemeente is het raadsbesluit van september 2014 inzake de voorwaarden voor verstrekking van projectfinanciering leidend. De projectfinanciering bestond uit de volgende onderdelen:

- € 9,7 miljoen voor het cultuurcluster, te betalen in 4 gelijke kwartaaltermijnen.
- € 1,75 miljoen voor een gedeeltelijke financiering van de koopwoningen.

In de termsheet was ook nog sprake van een gedeeltelijke financiering van de huurwoningen, echter door nadere afspraken tussen CPK Ontwikkeling en Wonen Limburg is deze financiering komen te vervallen.

Voor de gemeente was een afbouwgarantie door de bouwer belangrijk. Hierover zijn dan ook harde afspraken in de termsheet en in de overnameovereenkomst vastgelegd.

Ook bij deze fase zijn meerdere externe deskundigen ingeschakeld. Het betreft complexe trajecten, waarbij wet- en regelgeving tot in detail meegenomen is. Ook voor wat betreft de financiële afspraken was externe deskundigheid een must, zowel op het gebied van projectontwikkeling, als op het gebied van financiële waarborgen om risico's voor de gemeente zo klein mogelijk te houden.

De samenwerking met CPK Ontwikkeling en CPK Retail is officieel begonnen in juni 2015 nadat de koop- en samenwerkingsovereenkomst is overgenomen door CPK Ontwikkeling. De totstandkoming van de overeenkomsten die zijn opgesteld tussen gemeente en CPK Ontwikkeling enerzijds en tussen gemeente en CPK Retail anderzijds was complex. Het kostte veel voorbereidingstijd en vanuit de

diverse soms tegenstrijdige belangen moest toegewerkt worden naar een gezamenlijk doel: de realisatie van het centrumplan.

Vanaf de start van de samenwerking was er sprake van stevige inhoudelijke, maar altijd constructieve gesprekken. Bouwbedrijven Jongen was al partij ten tijde van de samenwerking met Van Pol Beheer, echter in een geheel andere rol dan bij CPK Ontwikkeling. Bij Van Pol Beheer was Bouwbedrijven Jongen “niet meer” dan de bouwende partij, echter als aandeelhouder van CPK Ontwikkeling namen zij meer een risicodragende rol. CPK Retail, een samenwerking tussen Bouwbedrijven Jongen en Wyckerveste, nam als belegger ook een risicodragende rol in het geheel. Beide partijen verdienen voor deze risicodragende deelname lof. Het was een tijd dat de economie opkrabbelde na een moeilijke periode van de financiële crisis. Daarnaast vonden binnen de retailmarkt stormachtige ontwikkelingen plaats. De marktsituatie wijzigde gedurende het ontwikkel- en realisatietraject. Dat leidde tot ongewisheid richting de toekomst gaven en een hoog risicoprofiel. Toch zijn betrokken partners met een enorme positiviteit aan de slag gegaan.

Er zijn gedurende de realisatieperiode stevige discussies gevoerd, bijvoorbeeld rond de situatie van zittende ondernemers (specifiek rond C&A en de uiteindelijke wijzigingen in de verkaveling), de planning en meer- en minderwerk. Deze discussies waren altijd constructief, door de vaak tegenstrijdige belangen duurden deze discussies vaak lang. Tegelijkertijd hield iedere partij wel steeds het hoofddoel voor ogen, realisatie van het Centrumplan.

CENTRUMPLAN INCLUSIEF STADSPARK

Integrale gebiedsbenadering

Zoals in het historisch overzicht is beschreven, is door de gemeente drie keer met een ontwikkelaar getracht tot de ontwikkeling van het centrumplan te komen. In de periode vanaf 2003 is V&D vertrokken, de HEMA kleiner gaan huren en is meer leegstand in het centrum ontstaan. Het ziekenhuis kreeg een andere functie, waardoor de passantenstromen in het centrum anders werden. Kortom, Kerkrade kreeg deze jaren te maken met een optimalisatieslag vanuit verschillende instellingen en bedrijven, waardoor het centrum een fysieke verbeteringsslag nodig had.

Er is voor het stadscentrum gestreefd naar dynamiek in combinatie met een stedelijke uitstraling, met behoud van de dorpse gemoedelijke sfeer. Het centrum is het hart van de stad en levert als zodanig een belangrijke bijdrage aan het imago van de stad. Voor de hele stad is een bruisend stadscentrum van groot belang. Een centrum dat voldoet aan de veranderende behoeften en wensen van de consument. Het uitgangspunt voor de toekomst van het centrumgebied was dat versterking in de breedste zin van het woord plaats moest vinden. De ontwikkeling van een kwalitatief goed, gedifferentieerd en compact winkelcentrum met een goede routing was noodzakelijk.

Aandachtspunten die eind 2012 voor het centrumgebied zijn aangegeven:

- weinig bijzonder en onderscheidend aanbod;
- weinig filiaal- en grootwinkelbedrijven, weinig trekkers;
- supermarkten functioneren solitair vanwege ligging net buiten het centrumgebied;
- onaantrekkelijk plekken in het straat- en winkelbeeld, gedateerde pandkwaliteiten (gehele noordelijke kant Niersprinkstraat via Theaterpassage tot aan de voormalige C&A zorgt voor een verloederende indruk, wat een negatief effect heeft op het gehele centrum);
- voortgang centrumplan en herontwikkeling Theaterpassage.

Om de spin-off van het centrum cultureel en economisch zo optimaal mogelijk en op de toekomst gericht te laten zijn, was het noodzakelijk de ontwikkelingen in het centrum breder te zien dan het winkelhart. De zone van de gebiedsontwikkeling moest naast het winkelaanbod en de markt met haar evenementen en horecafaciliteiten ook aandacht hebben voor de halte van de Zuid Limburgse Stoomtrein Maatschappij (ZLSM) en het Continium (met later de realisatie van Creative City, nu Discovery Museum), de Rodahal, het Theater en de bibliotheek tot en met het Stadspark als onderdeel van de groene verbindingszone. In lijn met de stadsdeelvisie Oost I is door al deze ontwikkelingen bijgedragen aan een structurele versterking van de leefbaarheid van en de werkgelegenheid binnen het centrum van onze stad. Dit wordt momenteel nog verder versterkt door de realisatie van Vie – Leven in beweging, zowel door de fysieke ontwikkeling als door de programmatische aanpak van Vie.

Vanuit deze integraliteit zijn verschillende projectonderdelen als samenhangend geheel onder één groot project ondergebracht: de gebiedsontwikkeling centrum. Deze ontwikkeling bestond uit: (1) het gebouwelijke deel in het centrum – inclusief een nieuw cultuurcluster met theater en bibliotheek, (2) herinrichting openbare ruimte en (3) opwaardering en herinrichting van het Stadspark. Later is hier (4) Creative City aan toegevoegd.

Gebouwelijke deel centrumplan

Engelman Architecten heeft eind 2012 een ruwe schets gemaakt waarbij transparantie en doorzichten in het centrum centraal stonden. De hoofdelementen van het programma waren:

- Menselijke maat: het grootste verschil met de oude plannen was de omvang van de ontwikkeling. Er is gekozen voor een compact winkelcentrum, met een beperkte winkelvloeroppervlakte (ten opzichte van de oorspronkelijk aanwezige oppervlakte is 10.000 m2 uit de markt genomen).
- Wonen op maat afgestemd: ca. 80 woningen in enkele bouwlagen op de winkels.
- Parkeren in balans: ca. 260 parkeerplaatsen, (mogelijk) gedeeltelijk in nieuwe garage.
- Revitalisatie Theater.
- Nieuwe Bibliotheek, ca. 1500 m2.
- Kernbegrippen waren attractief, afgestemd op de grootte van de stad, niet bouwen voor leegstand en geen lege panden achterlaten.

De ruwe schets is verder uitgewerkt naar een Voorlopig Ontwerp (VO). In dit VO waren ca. 6.500 m2 verhuurbaar winkeloppervlakte en 68 woningen opgenomen. Een aantal panden op de hoek Niersprinkstraat en Van Beethovenstraat was in dit ontwerp gesloopt (voormalige V&D, voormalige SNS).



Het voorlopig ontwerp, dat als basis was opgenomen bij de koop- en samenwerkingsovereenkomst, is naderhand uitgewerkt naar een definitief ontwerp (DO) en op basis hiervan is de omgevingsvergunning eind 2013 door Van Pol Beheer aangevraagd.

Theater en Bibliotheek

Visiedocument Bibliotheekwerk
In februari 2012 is een visiedocument opgesteld over het toekomstige bibliotheekwerk. Het bibliotheeklandschap was aan het veranderen. Ledenaantallen namen af, de informatievoorziening via internet groeide exponentieel, de vrijetijdsbesteding en de 24-uurs economie beïnvloedden het gebruik van de bibliotheek. In maatschappelijke zin vormden de vergrijzing, bevolkingskrimp en de individualisering belangrijke ontwikkelingen, waarvan de centrale overheid graag zag dat de bibliotheek daar actief op zou inspelen. Ook stonden de budgetten in de publieke sector zwaar onder druk. Tegen deze achtergrond hebben de gemeente Kerkrade en Bibliotheek Kerkrade zichzelf tot opdracht gesteld om een gezamenlijke visie op de toekomst van de bibliotheek te ontwikkelen, teneinde ook in de toekomst op een verantwoord niveau vorm en inhoud te geven aan het bibliotheekwerk in de gemeente.

Ontwikkelingsperspectief
De gemeente en Bibliotheek Kerkrade zagen als missie van het bibliotheekwerk: “Bijdragen aan vaardig burgerschap, om de inwoners van de gemeente in staat te stellen volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving”.

Alle kernfuncties van het bibliotheekwerk zouden in Kerkrade op niveau vervuld moeten worden:

- warenhuis van Kennis en Informatie;
- centrum van Ontwikkeling en Educatie;
- encyclopedie van Kunst en Cultuur;
- inspiratiebron van Lezen en Literatuur;
- podium voor Ontmoeting en Debat.

Gemeente en bibliotheek wilden vorm en inhoud geven aan een eigentijds netwerk van voorzieningen op het gebied van informatie, educatie en cultuur, met een breed en aantrekkelijk aanbod aan producten en diensten, gericht op alle inwoners van Kerkrade, met bijzondere aandacht voor de jeugd. Mede gelet op de demografische ontwikkelingen en de relatief hoge graad van laaggeletterdheid in Kerkrade wilden gemeente en bibliotheek een accent leggen op:

- De bibliotheek als Centrum voor Ontwikkeling en Educatie. Met deze kernfunctie kunnen burgers wegwijs worden gemaakt in onze informatiemaatschappij, niet alleen door toegang te bieden tot informatie en het bijbrengen van vaardigheden, maar ook door het stimuleren van competenties om betekenis te kunnen geven aan informatie: reflectie, interpretatie en expressie. Bijzondere aandacht moest gaan naar de jeugd; intensieve samenwerking met het onderwijs is een must.
- Podium voor (culturele) Ontmoeting en Debat. Met deze kernfunctie kan publieke informatie over Kerkrade ontsloten worden, kan een podium geboden worden aan een breed aanbod van informatieve en culturele activiteiten en kunnen burgers worden gestimuleerd aansluiting te vinden op sociale en culturele netwerken in stad of wijk.

De gemeente en de bibliotheek plaatsten het bibliotheekwerk nadrukkelijk in het kader van de centrumplanontwikkeling en de wijkontwikkeling. Tegen deze achtergrond zou het bibliotheekwerk verder moeten worden ontwikkeld langs de volgende programmalijnen:

- Een nieuwe hoofdvestiging als stedelijk centrum voor informatie, ontmoeting en cultuur en daardoor een belangrijke trekker voor revitalisering van het centrum.
- Integratie van het bibliotheekwerk in het leerproces van het basisonderwijs.
- Versterking van de gemeenschapshuizen, waar de bibliotheek kan bijdragen aan informatievoorziening en ontmoeting.

- Een verdergaande digitalisering en automatisering van de dienstverlening, zowel via internet als op de verschillende bibliotheeklocaties.

Bieb 'nieuwe stijl' in het centrum
De gemeente en bibliotheek hebben gekozen voor versterking van de centrale hoofdvestiging. De bibliotheek 'nieuwe stijl' moest in het centrum de beschikking krijgen over een beleefbibliotheek waarin de vijf kernfuncties van het bibliotheekwerk optimaal zouden worden gepresenteerd voor een breed publiek. De gemeente en de bibliotheek wilden toe naar nieuwe huisvesting in het stadshart.

Herhuisvesting van de hoofdvestiging van de bibliotheek in het Centrumplan moest samen met Theater Kerkrade leiden tot aantrekkelijke culturele voorzieningen in het centrum van Kerkrade. De nieuwe bibliotheek was gedacht als een belangrijke trekker van het Centrumplan. Strategisch gelegen in het hart van het nieuwe centrumplan moest de Bieb 'nieuwe stijl' een laagdrempelig en onderscheidend cultureel trefpunt voor inwoners van stad en regio worden. De Bieb 'nieuwe stijl' biedt een breed programma van culturele activiteiten voor jong en oud. In mentaal opzicht moest de Bieb 'nieuwe stijl' zich positioneren als de culturele aanjager van de Kerkraadse gemeenschap, voor en door de inwoners van Kerkrade en omgeving. De hoofdvestiging van Bieb 'nieuwe stijl' zou moeten landen naast het Theater Kerkrade, in de Theaterpassage.

Eind 2012 / begin 2013 zijn mogelijke varianten uitgewerkt binnen de kaders voor een toekomstbestendige bibliotheek gelegen in het Centrumplan van Kerkrade en het revitaliseren van het Theater Kerkrade met als functie een "middenzaal". Tevens moest naar synergie gezocht worden tussen bibliotheek en theater.

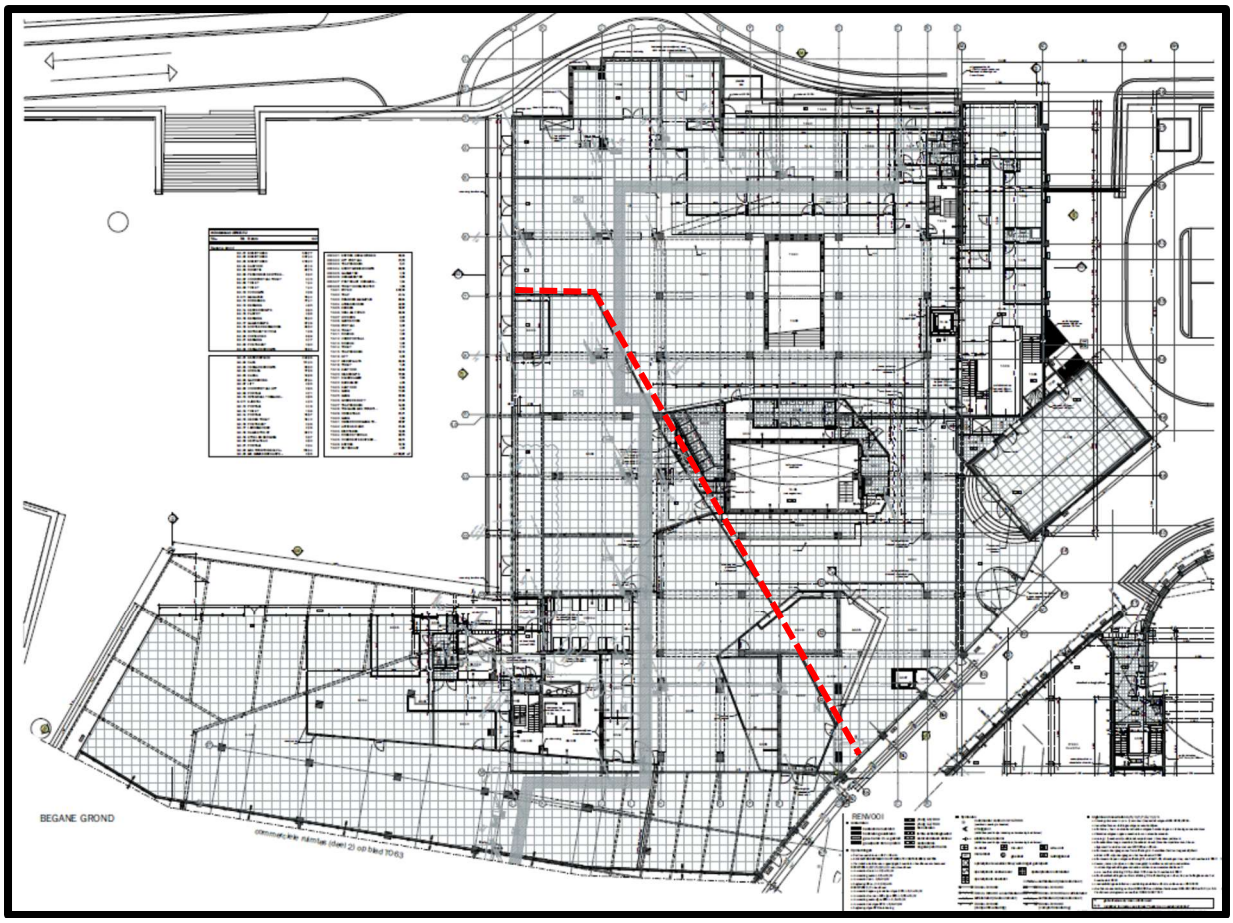
Deze onderzoeken hebben destijds in samenwerking met LA Group plaatsgevonden en hieruit volgden 2 varianten:

- Variant 1, waarbij invulling wordt gegeven aan de uitgangspunten met een centrumbibliotheek als een 'bibliotheek van de toekomst' en het theater als middenzaal. Als gezamenlijk te gebruiken ruimtes waren een gezamenlijke multifunctionele vlakkevloer ruimte, entreegebied en leescafé/theatercafé opgenomen.
- Variant 2, waarbij niet wordt ingeboet aan de uitgangspunten van variant 1 maar voor de bibliotheek wel een aantal extra functies zoals Medialab en kunstuitleen zijn geschrapt en voor het theater financiële besparingen worden gevonden in ruimtelijke aanpassingen, zoals kleinere foyerruimte, minder kleedkamers en een kleinere artiestenfoyer. De multifunctionele vlakkevloer ruimte, entreegebied en leescafé/theatercafé zijn in deze variant verkleind en in plaats van 2 inpandige laad- en losdocks voor vrachtauto's (variant 1) is deze teruggebracht naar 1 inpandige laad- en losdock.



De gemeenteraad heeft in april 2013 gekozen voor de financieel meest gunstige variant 2, waarbij de totale kosten voor theater / bibliotheek binnen de gebiedsexploitatie Centrumplan moesten worden opgenomen. De gebiedsexploitatie zou op een later moment worden vastgesteld, waarbij een definitieve keuze zou plaatsvinden in samenhang met de overige investeringen voor het Centrumplan. In juni 2013 is uiteindelijk vastgehouden aan variant 2, waarbij de vlakke vloerzaal niet meer was opgenomen.

Concept Aat Vos
Er is bij het bij elkaar brengen van theater en bibliotheek altijd gesproken over een samenwerking tussen de instellingen, echter was er in fysieke zin een duidelijke scheiding van theater en bibliotheek. In het voorlopig ontwerp van Engelman Architecten, opgenomen in de koop- en samenwerkingsovereenkomst, is dit duidelijk te zien (rode lijn in onderstaande figuur).



Vanuit het uitgangspunt van een cultuurcluster, waarin Bibliotheek Kerkrade en Parkstad Limburg Theaters (PLT) ‘samen onder één dak’ een vernieuwd en vernieuwend onderkomen zouden moeten vinden, deed zich in 2016 de vraag voor of het niet een gemiste kans zou zijn om een gebouw, gelegen in het hart van het vernieuwde centrum, niet een veel prominentere rol te laten vervullen binnen de positionering van onze stad. Een positionering waarin ‘ontmoeten’, ‘verbinden’ en ‘verdiepen’ kernwaarden vormen. Een stad en stadshart waar ‘beleefd’ wordt en reuring plaatsvindt. Feitelijk kwamen deze kernwaarden al voor in het Visiedocument bibliotheekwerk, echter nu voor het gehele cultuurcluster. Vanuit deze ambitie hebben ook gesprekken plaatsgevonden met de muziek- en dansschool (SMK) om de mogelijkheden te bezien of ook zij een prominente plek in het culturele centrum zouden kunnen innemen.

College en raad waren zich ervan bewust dat het hier ging om een stevige ambitie, die vroeg om draagvlak bij en tussen alle partijen. Hierbij hoorde een weg waarin zorgvuldigheid belangrijker was dan snelheid. In de eerste plaats moesten de gebruikers van het eerste uur (theater en bibliotheek) de gedachte van ‘samen als afzonderlijke gebruikers onder één dak’ loslaten. Na een intensief traject omarmden beide partijen een concept waarin niet alleen intensiever wordt samengewerkt, maar er sprake is van een cultuurcluster met een maximum aan multifunctionele ruimtes dat dienst zal doen als zogenaamde ‘third place’. Dit is een plek die buiten ‘thuis’ en ‘werkkring’ ook wordt bezocht om er te verblijven. Een plek waar men kan vergaderen, flexibel werken, ontmoeten en beleven.

Naast theater, bibliotheek en muziek- en dansschool zijn er gesprekken gevoerd met het cultureel middenveld. Al snel werd duidelijk dat er bij het culturele middenveld groot enthousiasme bestond om naast de eigen vertrouwde locatie, bijzondere activiteiten te ontplooien in een inspirerende omgeving. Het cultuurcluster wordt daarmee een broeinest waar ideeën, innovatie en daaruit

voortvloeiend activiteiten ontstaan. Een ruimte waar het organisatietalent dat zich in Kerkrade bevindt zich kan ontplooien, maar ook een ruimte waarin iedereen zich thuis voelt.

Een inspirerend concept vraagt echter ook om een toepasselijke en inspirerende fysieke ruimte. Voor de vormgeving van deze ruimte is interieurontwerper 'Aat Vos Creative Guide' in de arm genomen. Samen met Bibliotheek Kerkrade, PLT, cultureel middenveld en gemeente is gekomen tot een multifunctioneel gebouw waarin uitdaging, inspiratie en sfeer passend bij de identiteit vertaald zijn.



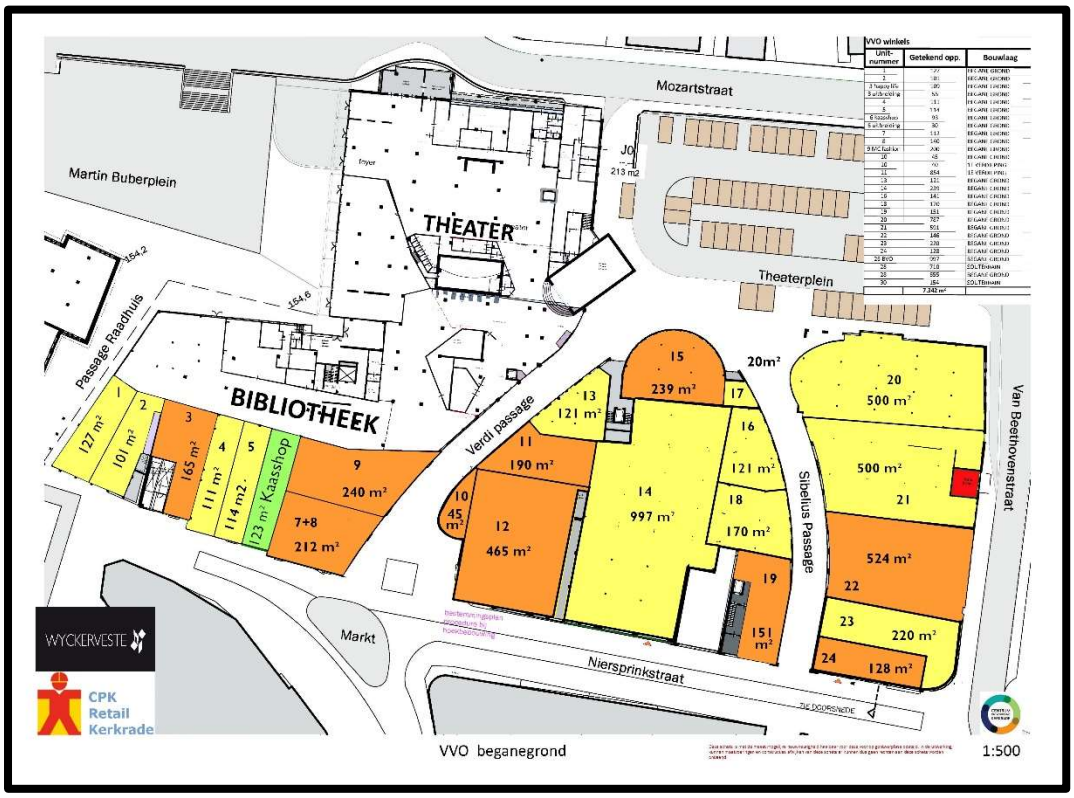
Met de invulling van het (fysieke) cultuurcluster door theater, bibliotheek, muziek- en dansschool en cultureel middenveld houdt het gebruik van het cultuurcluster echter niet op. Door het opzetten van een integrale programmering die aansluit bij de activiteiten en evenementen van de stad, werkt het cultuurcluster als vliegwiel voor de hele stad.

Bij de initiatieven rond het cultuurcluster is ook niet aan de Euregio voorbij gegaan. Vanuit de contacten van Parkstad Limburg Theaters liggen er vanuit Aken de mogelijkheden om cultuuractiviteiten van scholen te laten plaatsvinden in het theater in Kerkrade. Hiermee wordt de samenwerking in de (Eu)regio te versterkt.

Inspirerende gebruikers, inspirerende activiteiten in een inspirerend interieur. Hiermee wordt een stevige basis gelegd voor de aantrekkingskracht van het cultuurcluster. Informatieoverdracht via digitale tools hoort onlosmakelijk bij de nieuwe identiteit van het cultuurcluster. We leven in een digitaal tijdperk. De manier waarop met name de jeugd communiceert, afspraken maakt en informatie vindt, is veranderd. Om aansluiting te houden met deze ontwikkelingen en veranderende (be)leefwereld is extra geïnvesteerd in 'digitectuur'.

Deze verhoogde ambitie van een integrale plek vergde echter wel een flinke extra investering, te weten €7,2 miljoen, die – evenals het eerdere besluit om alle grondposities in eigendom te krijgen – ook vanuit een grote politieke durf is genomen. Het uiteindelijke resultaat is bekend, gemeente Kerkrade heeft een cultuurcluster gerealiseerd dat zijn weerga niet kent en volledig voldoet aan het visiedocument bibliotheekwerk en de zogenaamde 'third place' die architect Aat Vos voor zich zag. Bekroning is de titel "Beste bibliotheek van Nederland", die HuB Kerkrade in 2021 ontving. Daarmee is ook het totale concept als een succes beloond.

Gewijzigde verkaveling cultuurcluster / retail
In de oorspronkelijke plannen van Engelman Architecten was het cultuurcluster meer richting c.q. rondom het Martin Buberplein geprojecteerd.



In het verleden zat C&A vast aan het Raadhuis en lag dus voor een groot deel op de toekomstige footprint van het cultuurcluster. Er zijn door alle betrokken partijen in de periode vanaf 2013 diverse gesprekken gevoerd met C&A over de verplaatsing van C&A naar een andere locatie. Vanwege een doorlopende huurovereenkomst moest er overeenstemming worden bereikt over de verplaatsing tussen CPK Retail en C&A. Het heeft er lange tijd naar uit gezien dat C&A gedurende de looptijd van de huurovereenkomst tot 2020 op de betreffende locatie zou blijven zitten. Vanwege de werkzaamheden van het Centrumplan en specifiek het cultuurcluster is eind 2016 tussen CPK Ontwikkeling, CPK Retail en gemeente overeengekomen om de eerdere verkaveling los te laten en ruimten te ruilen c.q. terug te kopen om te komen tot een nieuwe definitieve verkaveling. Het plan kon zo gerealiseerd worden.



Muziek- en Dansschool SMK
Medio 2016 heeft ook de Muziek- en Dansschool SMK definitief aangegeven een toegevoegde waarde te zien in de verdere versterking van het cultuurcluster en daarmee van het stadscentrum. Er is in overleg met CPK Retail gezocht naar een geschikte ruimte, die gevonden werd in de bovenverdieping aan de Niersprinkstraat boven de nieuwvestigingen van HEMA en C&A. De terugkoop van de bovenverdieping maakte onderdeel uit van de eerder genoemde wijziging in de verkaveling.

Openbare ruimte

In het kader van de economische structuurversterking en verbetering van de leefbaarheid in het gehele centrum is kritisch gekeken naar de kwaliteit van de openbare ruimte, waarbij besloten is om de gehele openbare ruimte in het stadscentrum te vernieuwen en her in te richten.

Buro Lubbers heeft in 2012 een globaal schetsontwerp opgesteld, waarmee het centrum van de stad een hoogwaardige en duurzame kwaliteitsimpuls moest krijgen. Op grond van een ruimtelijke analyse van de geschiedenis, de functies en de huidige materialisatie van het centrum werd het gebrek aan eenheid als knelpunt aangeduid. Hoewel de keuze voor bepaalde inrichtingselementen getuigt van ambitie, was de inrichting onsamenhangend. Er moest worden gestreefd naar een kwaliteitsverbetering door meer eenduidigheid op basis van een hoogwaardige en krachtige identiteit. Gedacht is aan het herkenbaar maken van deze identiteit door het aanleggen van één herkenbaar tapijt van gebakken klinkers en op het tapijt worden elementen zoals bomen, meubilair, verlichting en kunst ingepast volgens een heldere zonering/indeling. Daarbij werden deelgebieden onderscheiden als de Markt, als huiskamer van de stad, het plein achter het Raadhuis (nu Martin Buberplein) als entreekamer van de stad, het cultuurplein (nu Theaterplein) tussen het Theater en de Rodahal en subpleinen zoals ‘Hinger Herjods Ruk’. De pleinen verdienden bijzondere aandacht.

In oktober 2012 is de raad akkoord gegaan met het verder uitwerken van het voornemen tot het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, door het opstellen van een voorlopig ontwerp waarbij de functionele samenhang, inrichtingsprincipes en bijbehorende duurzame materialisatie

werden meegenomen. Vervolgens heeft Buro Lubbers een presentatie gehouden in de commissie GEZ in december 2012 waarin het onderstaande ontwerp is toegelicht.



Het voorlopig ontwerp is daarna doorontwikkeld tot definitief ontwerp (DO). Het DO van de openbare ruimte omschreef de volgende zaken:

Pleinen
Het plan kent een drietal grotere pleinen, die elk een eigen sfeer hebben.
De Markt zal als evenementenlocatie blijven dienen met ruimte voor de weekmarkt. De Markt krijgt een ander aanzien, mede door het vervallen van café D'r Maat. Aan de zijde van de Einderstraat wordt de bomengroep versterkt en komt een speelse fontein.

Het Martin Buberplein aan de achterzijde van het Raadhuis krijgt een rustig karakter. Hier kan men zich terugtrekken indien op de Markt een evenement gaande is. Op het plein komt de nieuwe ontsluiting van de bestaande woningen van HEEMwonen. Onder het plein wordt de bestaande parkeergarage ontsloten.

Het Theaterplein vormt de verbinding tussen het Centrumplan en de Rodahal. Aan het plein komt de entree van het Theater. Het plein zal tevens dienen als parkeerlocatie, er zullen ca. 50 parkeerplaatsen worden ingericht. Op het plein wordt een aantal forse bomen gezet die zullen zorgen voor een groene uitstraling. Onder het plein komt een stallingsgarage voor de nieuw te bouwen woningen.

Naast de genoemde grotere pleinen ontstaat er ook een aantal kleinere pleintjes, bijvoorbeeld bij de entree van het kantoor van HEEMwonen en ter plaatse van de kruising Hoofdstraat –Niersprinkstraat. Op dit laatste pleintje zal het beeld D'r Herrjod weer worden herplaatst.

Keerwand
Het Martin Buberplein en het Theaterplein zullen door middel van een keerwand verbonden worden. Deze keerwand vormt tevens de grens van het Centrumplan en verloopt langs de Wijngracht / Mozartstraat onder aan de gevel van het Theater. De wand krijgt een kwalitatief hoogwaardige uitstraling door de toepassing van natuursteen.

Overige inrichtingselementen
Overige elementen zoals banken, fietsenstallingen, afvalbakken etc. zullen uniform worden uitgevoerd. Dit zal de herkenbaarheid van het centrum versterken. Er is gekozen voor een zone in de straten waar deze elementen geplaatst kunnen worden. Het plaatsen in een vastgestelde zone komt de rustige uitstraling ten goede. Ten behoeve van de ondernemers is een uniform paneel ontwikkeld waarin men reclame kan aanbrengen. Verspreid door het winkelgebied zullen bomen worden aangebracht in een groter formaat. De soorten zijn dusdanig gekozen dat er altijd een bijzondere boom is, bv omdat deze in bloei staat of omdat deze een mooi blad vertoond.

Sloop café D'r Maat
Vlak na de goedkeuring van de koop- en samenwerkingsovereenkomst door de gemeenteraad werd bekend dat café D'r Maat onderhands zou worden verkocht. Voor de gemeente reden een kans om dit strategisch gelegen vastgoedobject te verkrijgen, vanwege de prominente plek op de Markt.

Café D'r Maat was gesitueerd in de zuidwesthoek van de Markt. Het paviljoen bestond uit een horecagedeelte op maaiveld en een terras/podium dat ca. 1 meter hoger lag dan het maaiveld. Het geheel werd overkapt door een luifel. De blinde zijde aan de Einderstraat voelde als een achterkant.



De gemeente heeft destijds een onderhands bod gedaan wat door verkoper is geaccepteerd. Hierdoor kon de gemeente zelf de keuze maken wat het beste zou zijn voor het functioneren van de Markt. Uiteindelijk is in 2014 besloten om café D'r Maat te slopen vanwege de volgende voordelen en kansen:

- Er ontstaat meer ruimte voor andere invullingen (o.a. beleving, verbijzondering, groen, marktopstelling) op de Markt.
- De gevels aan de overzijde van het plein worden meer betrokken bij het plein.
- Vanuit de Einderstraat ontstaan betere loop- en zichtlijnen naar de Markt. Dit is goed voor de herkenbaarheid en vindbaarheid van het plein en tevens goed voor omliggende horeca en winkels.
- De situatie wordt sociaal veiliger, door het verdwijnen van de achterkantsituatie met blinde donkere gevels van het paviljoen.



Stadspark

Het stadspark (in de volksmond 'Hertenkamp') dateert uit de beginjaren van de 20e eeuw en zou ontworpen zijn door de landschapsarchitect W.J.A. Snelder als een negentiende-eeuws landschapspark, aangelegd met niervormige open weiden, beplant met solitaire bomen en dichte bosschages aan de randen.

In 1932 kocht de gemeente Kerkrade van schuttersbroederschap St. Sebastianus en enkele notabelen percelen grond aan 'in de Niersprink' aan de rand van het toenmalige centrum van Kerkrade. Het heuvelachtige terrein was voornamelijk in gebruik als gras- en weideland langs het stroompje Niersprink. Kerkrade kocht deze grond "ter verkrijging eener stortgelegenheid alsmede ten behoeve van de loozing der rioleering", de koop werd destijds door Gedeputeerde Staten afgewezen. In de navolgende jaren heeft de gemeente Kerkrade het terrein verspreid aangekocht. Het heuvelachtige terrein werd ten gevolge van de mijnindustrie gedeeltelijk volgestort met bouwpuin waarna het geëgaliseerd en opgewaardeerd werd tot sportveld en wandelpark.

Het daadwerkelijke stadspark is in 1948 ontworpen. In 1962 is het park gerenoveerd en in 1972 is het onderpark samen met het bovenpark gemoderniseerd tot een functioneel park. In het bovendeel van het stadspark waren de slingerende patronen uit de landschapsstijl nog enigszins zichtbaar.

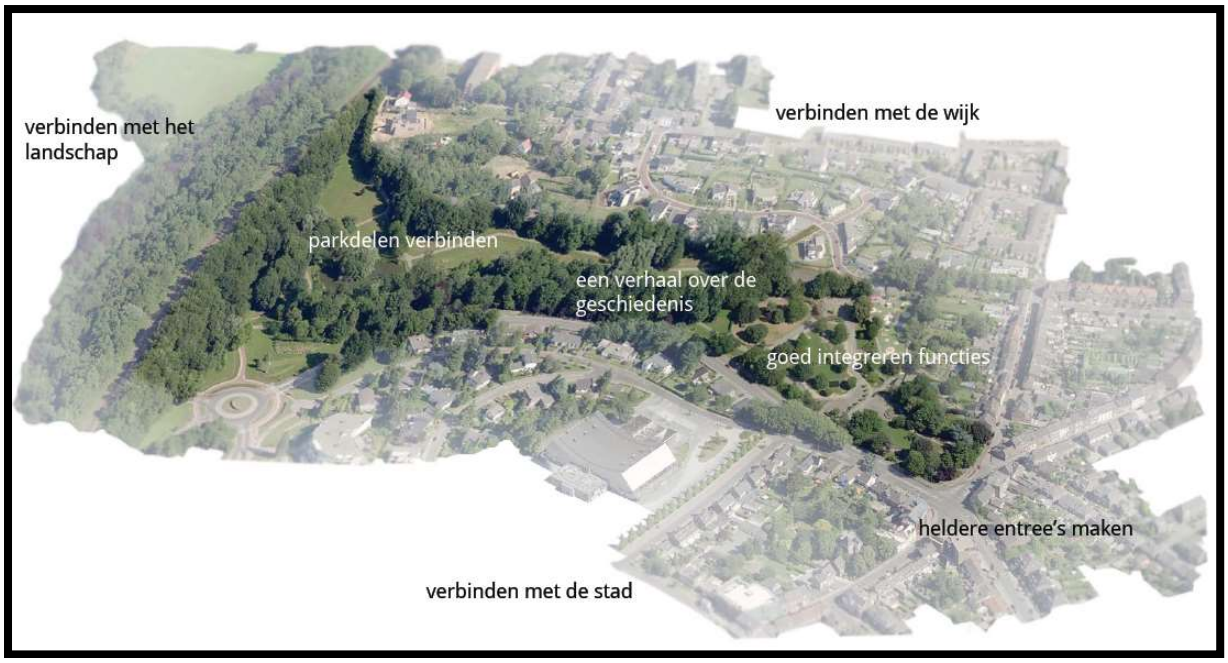
Het stadspark is heringericht om de relatie tussen het stadscentrum en het stadspark te verbeteren om hiermee de verbinding met GaiaZOO en de Anstelvallei te versterken. Daarnaast werd vanuit technische zin het stadspark als gevolg van de ontstane hoogteverschillen, ontwerp, functieverandering en programmaverdeling niet als één geheel ervaren. De belevingswaarde was niet optimaal en samen met de verouderde inrichtingselementen was het stadspark toe aan een 'toekomstgerichte' reconstructie.

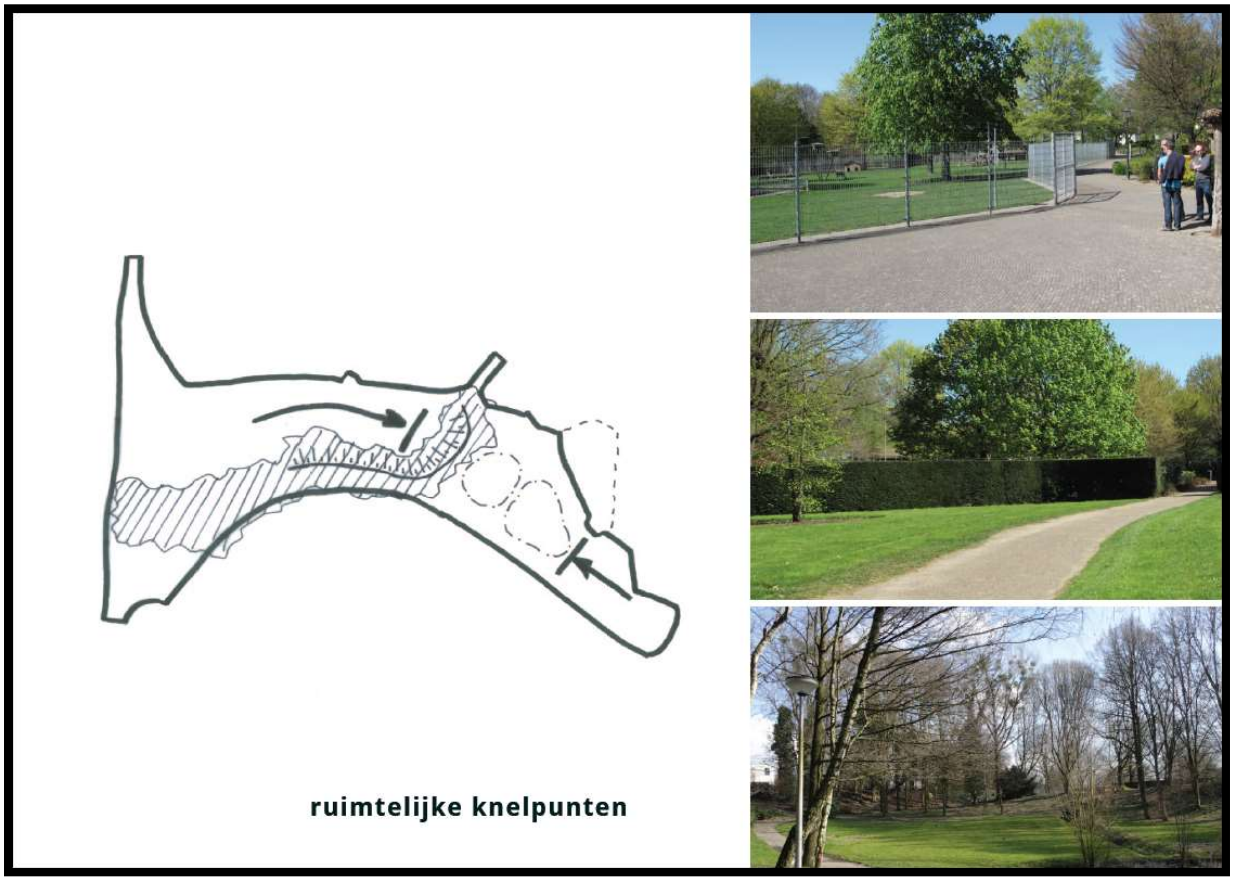
Bureau B+B heeft een schetsontwerp uitgewerkt tot een definitief inrichtingsplan waarbij de input van bewonersparticipatie is verwerkt. Het plan kenmerkt zich door de volgende hoofdlijnen:

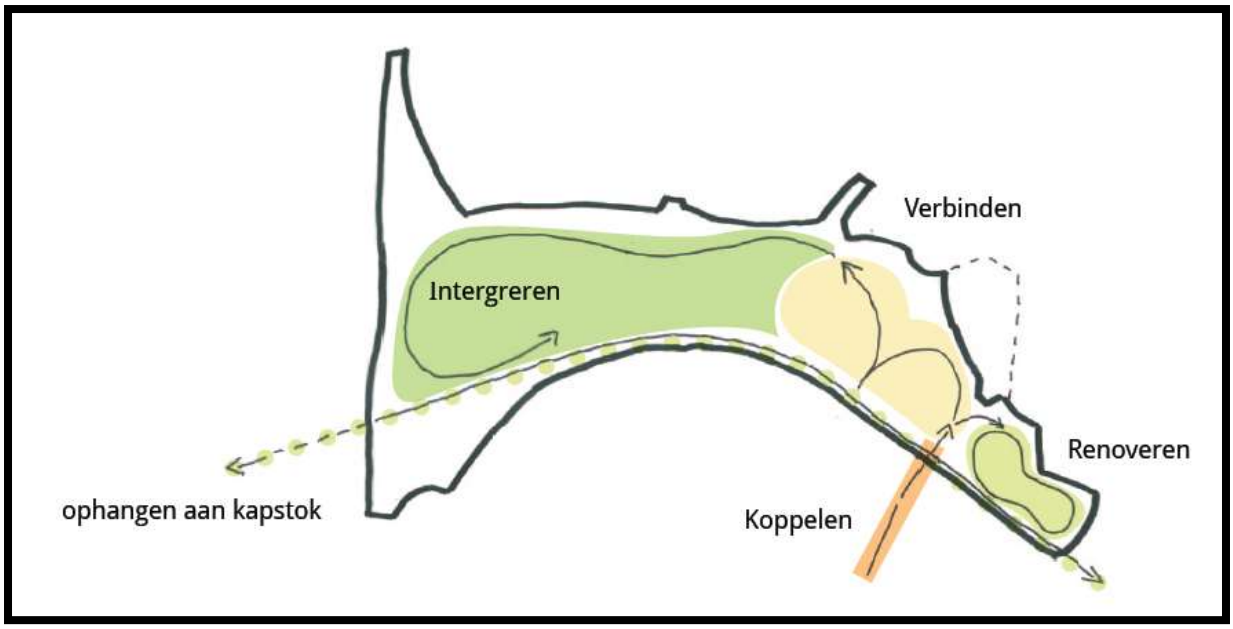
Verhardingen
De bestaande looppaden worden verbeterd, looplijnen worden aangepast, entrees tot het park worden verduidelijkt. Om het gebruiksgemak en beheer te optimaliseren worden de bestaande asfaltpaden verbeterd en vernieuwd.

Ontmoetingsplek
Het ontwerp kent één centraal plein wat gebruikt kan worden voor ontmoeten en activiteiten. Daarnaast wordt er een nieuwe ontmoetingsplek gecreëerd waarbij de speeltuin, hertenpark en ligweide samen komen. In het plan zijn diverse ruimtes voorzien die ingevuld kunnen worden. In samenspraak met wijkontwikkeling is een Klankbordgroep samengesteld die bestond uit bewoners en netwerkpartners die hun interesse kenbaar hadden gemaakt in het bevorderen van het gebruik van het Stadspark, in de breedste zin van het woord. De Klankbordgroep had als doel het bevorderen van het gebruik van het Stadspark door middel van activiteiten in het kader van de leefbaarheid binnen de wijk.

Hertenpark
De wens om het hertenpark te behouden en de behoefte om het hertenpark beter in het park te positioneren, heeft geresulteerd in een verplaatsing van het hertenpark. Het hertenpark werd in het ontwerp verplaatst richting het oude voetbalveldje aan de Hertenweide. In het ontwerp is het hertenpark verhoogd weergegeven waardoor de visuele interactie en beleving tussen publiek en dieren verbeterd wordt. Door de direct omliggende bewoners werd dit als zeer positief ontvangen.


verbinden met het landschap
verbinden met de wijk
parkdelen verbinden
een verhaal over de geschiedenis
goed integreren functies
heldere entree's maken
verbinden met de stad


ruimtelijke knelpunten





Creative City / C-City

Begin 2013 heeft het Limburgs Parlement met een toezegging van €14 miljoen groen licht gegeven voor de nieuwbouw van het Red Dot Design Lab, het Earth Lab en de Connector, die de twee nieuwe instellingen met het Continium verbindt. Voor Kerkrade een belangrijk moment dat de provincie een dergelijke investering in de stad deed.

In de maanden na het aangaan van de koop- en samenwerkingsovereenkomst met Van Pol Beheer in juni 2013 heeft er veelvuldig overleg met provincie Limburg plaatsgevonden voor het verkrijgen van subsidie vanwege het structuurversterkende effect van de totale ontwikkeling voor Kerkrade en de regio. Provincie Limburg heeft destijds als één van de voorwaarden gesteld dat de synergie en

samenhang tussen het Centrumplan en Creative City moest worden versterkt. Eind 2013 is een formele subsidieaanvraag bij provincie Limburg gedaan en is daarmee ook akkoord gegeven op de gestelde voorwaarde. De samenhang was met name gelegen in de herinrichting van de openbare ruimte en vormde hiermee een versterking van de herinrichting van de openbare ruimte van het Centrumplan vanaf het station Kerkrade centrum en Creative City. Een nieuw te realiseren parkeerterrein en een bijdrage van de gemeente aan de nieuwbouw van Creative City waren onderdeel van de afspraken met de provincie.

Met de realisatie van Creative City werd in het centrum van Kerkrade een museumkwartier gecreëerd, dat bestaat uit drie verschillende entiteiten, Discovery Center Continium, het Earth Lab en het Red Dot Design Lab. Door het ontwerp vormt Creative City een duidelijke verbinding tussen het treinstation Kerkrade centrum en het centrum van Kerkrade dat met de uitvoering van het Centrumplan een ware metamorfose ondergaat. Deze integrale gebiedsontwikkeling sluit ook aan bij de IBA-visie en geeft niet alleen een impuls aan Kerkrade, maar draagt door haar omvang en allure bij aan de ontwikkeling van Parkstad als geheel.

De drie instellingen van Creative City hebben elk een eigen identiteit, maar vullen elkaar inhoudelijk ook aan. Het Continium blijft zich focussen op de invloed van wetenschap en techniek op ons dagelijks leven, ons verleden en de toekomst. Het Earth Lab is een koepelvormig projectiescherm met een doorsnee van 16 meter en een diepte van 8 meter. Bezoekers kijken vanuit een satellietpositie neer op hun aarde en zien de invloed van hun keuzes op de natuurlijke wereld. Het Design Lab werd een ontmoetingsplek waar jong talent samen met bedrijfsleven en bezoekers werken aan nieuw productdesign. Bezoekers konden daarnaast de verschillende facetten van design beleven.

Creative City is een plek waar ontmoeting en verwondering centraal staan. Samen kunnen hier ideeën voor en over de toekomst worden genereerd door actief deel te nemen en in co-creatie te gaan. Op deze manier draagt Creative City op een bijzonder innovatieve wijze bij aan een duurzame samenleving.



Na de oplevering in oktober 2015 werden de verschillende musea omgedoopt tot Museumplein Limburg. Medio 2021 is het Museumplein Limburg hernoemd naar Discovery Museum.

Viva la Vida

Als kroon op de revitalisering van het centrum, en de daarmee verband houdende ingezette vernieuwingen, werd de realisatie van een kunstwerk gezien. Niet zomaar een kunstwerk, maar een spraakmakend artistiek ontwerp. Een ontwerp dat een weerspiegeling van de culturele identiteit van Kerkrade moet zijn. De kunstenaar Ripollés staat wereldwijd bekend om zijn bijzondere ontwerpen en werd dan ook gezien als dé kunstenaar die deze opdracht zou kunnen realiseren. Alvorens echter een opdracht te verstrekken, heeft de kunstenaar in 2015 een model ontworpen. Dit model werd positief ontvangen en leidde tot de opdracht om dit model in een 11 meter hoog kunstwerk om te zetten.

Het kunstwerk geeft vorm aan de nieuwe start die met de realisatie van de revitalisering van het centrum is gegeven. Het is vrolijk, jong, kleurrijk, fris, dynamisch, gastvrij en bovenal zichtbepalend. Juist factoren die de stad wil uitdragen.

In eerste instantie was de locatie van het kunstwerk voorzien op het Theaterplein. Na een zorgvuldige stedenbouwkundige analyse is gekozen voor de huidige locatie, op de kruising Van Beethovenstraat, JS. Bachstraat en Mozartstraat op het Europaplein.



De kosten van het kunstwerk waren €200.000. De kosten zijn met een bijzondere crowd-funding actie gedekt, door de verkoop van 100 (verschillend gekleurde / unieke) miniaturen. Geïnteresseerden deden een vrijwillige gift van (minimaal) €2.000 aan de gemeente Kerkrade voor de realisatie van het grote kunstwerk. Diegenen die een dergelijke gift hebben gedaan, kwamen in aanmerking om een kunstwerk op schaal (één van de 100 miniaturen) voor de prijs van € 1.000 aan te kopen. De verkoop van deze kunstwerken op schaal verliep buiten de gemeente om, rechtstreeks met (de vertegenwoordigende galerie van) de kunstenaar.

Het kunstwerk “Viva la Vida” is tijdens het WMC van 2017 officieel onthuld, onder andere door oud-burgemeester Jos Som en gedeputeerde Ger Koopmans.

Burgemeester Som tijdens de onthulling van het kunstwerk: “*We sluiten hiermee een periode af. Na ‘d’r Joep’ op de Markt als symbool van het verleden, plaatsen we het beeld ‘Viva la Vida’ van deze wereldberoemde Spaanse kunstenaar. Het is onze manier om uit te stralen dat we vertrouwen hebben in de toekomst. Het beeld straalt plezier uit en toont de veelzijdigheid van de stad. Muziek, sport, ontmoeten en beleven.*”



Particulier vastgoed

Retail

De allereerste plannen gingen uit van een enorme toevoeging aan retail. Oorspronkelijk was er sprake van alleen maar toevoeging aan de bestaande voorraad. Met de huidige gerealiseerde plannen heeft er een reductie van de eerder bestaande oppervlakte aan retail plaatsgevonden van ca. 10.000 m².

Zittende ondernemers in het Centrumplan

Bij het aangaan van de koop- en samenwerkingsovereenkomst met Van Pol Beheer in 2013 werd gedacht dat het verplaatsen van de zittende ondernemers geen moeilijke opgave zou zijn. Het beeld van gemeente en Van Pol Beheer was dat een nieuw Centrumplan een dusdanige upgrade zou zijn, dat er een veel beter toekomstperspectief voor ondernemers zou ontstaan en er daardoor gemakkelijk afspraken zouden kunnen worden gemaakt over eventuele verplaatsingen. Niets is minder waar gebleken.

C&A had ten tijde van het aangaan van de koop- en samenwerkingsovereenkomst een doorlopende huurovereenkomst die op zijn vroegst kon worden opgezegd in 2015. In overleg met Van Pol Beheer heeft de gemeente in 2014 aangekondigd de huurovereenkomst in 2015 te willen ontbinden, een en ander in het kader van de onderhandelingen die op dat moment door Van Pol Beheer werden gevoerd. De gemeente was op dat moment nog eigenaar van alle gronden, deze waren nog niet overgegaan naar Van Pol Beheer. De opzegging lag gevoelig. Welk signaal wordt daarmee afgegeven naar de andere ondernemers in het centrum? De retail zat toen al enige tijd in zwaar weer. Aan de andere kant was het essentieel dat C&A moest worden verplaatst, vanwege de te realiseren doorgang van de Markt naar het Martin Buberplein en de realisatie van het cultuurcluster. Uiteindelijk is de huuropzegging, ook in nauw overleg met Van Pol Beheer, juridisch niet doorgezet en werd de lopende huurovereenkomst voortgezet. Het eerstvolgende moment voor een huuropzegging werd hiermee 2020.

Het handhaven van C&A op de betreffende locatie heeft er toe geleid dat de oorspronkelijke verkaveling van retail en cultuurcluster is gewijzigd. Dit aspect is reeds beschreven bij het onderdeel over het cultuurcluster. Er was op dat moment geen uitzicht op verplaatsing van C&A naar de huidige (nieuwe) locatie. Er is zelfs gesproken over het later realiseren van de doorgang tussen Markt en Martin Buberplein als geen overeenstemming over verplaatsing zou hebben plaatsgevonden. Dit zou dan hebben plaatsgevonden in 2020 op het volgende moment van een mogelijke huuropzegging. Op dat moment een verantwoordelijkheid die bij CPK Retail lag. Dit scenario heeft zich gelukkig niet voltrokken. Er is eind 2016 overeenstemming bereikt tussen CPK Retail en C&A over verplaatsing van C&A naar de huidige locatie.

HEMA was ook één van de zittende ondernemers ten tijde van het aangaan van de koop- en samenwerkingsovereenkomst met Van Pol Beheer. Echter vrij snel hierna maakt de franchisenemer van HEMA bekend dat de HEMA per oktober 2014 de deuren zou sluiten. HEMA heeft in de periode 2014 - 2018 geen vestiging in het centrum van Kerkrade gehad. CPK Retail heeft echter altijd contact gehouden met de hoofdvestiging van HEMA. Dit heeft geresulteerd in een nieuwe vestiging van HEMA op de huidige locatie per begin 2018.

MC Company zat als zittende ondernemer in een deel van het nieuw te realiseren cultuurcluster aan de Niersprinkstraat, na de wijziging in de verkaveling van retail en cultuurcluster. Ook met MC Company hebben langdurige gesprekken plaatsgevonden. Uiteindelijk heeft MC Company 2 keer moeten verplaatsen, om de realisatie van het cultuurcluster tijdig te kunnen uitvoeren. Eerst op de voormalige C&A, daarna naar de huidige definitieve locatie aan de Markt te gaan.

Ook Happy Life was één van de ondernemingen die in het nieuw te realiseren deel van het cultuurcluster was gevestigd. Met vertegenwoordigers van Happy Life hebben in de periode 2014 t/m 2016 diverse gesprekken plaatsgevonden, die uiteindelijk tot overeenstemming hebben geleid. Happy Life is verplaatst en gevestigd in de Hoofdstraat.

Nieuwe ondernemers in het Centrumplan
CPK Retail was na de overname van de koop- en samenwerkingsovereenkomst medio 2015 verantwoordelijk voor de retail, zowel voor de afbouwafspraken met CPK Ontwikkeling als voor de invulling van de verschillende retailruimten. CPK Retail heeft met veel potentiële ondernemingen gesprekken gevoerd over de verhuur van de retailruimten. Hierbij is gesproken met ondernemingen die reeds in Kerkrade gevestigd waren om naar het centrum te verplaatsen, met ondernemingen om een nevenvestiging in het centrum te vestigen (bijvoorbeeld met ondernemingen die op de Rodaboulevard zijn gevestigd) en met Duitse ondernemingen.

Er is ook lang ingezet op het vestigen van een supermarkt in het bouwdeel op de hoek Niersprinkstraat / Van Beethovenstraat. Met vrijwel alle supermarktondernemingen zijn gesprekken gevoerd. Dit heeft echter niet het gewenste resultaat opgeleverd. Zaken die werden aangevoerd om niet te vestigen in het centrumplan waren de bereikbaarheid, het (geringe) klantenbestand en het parkeren in het centrum.

Er zijn vanaf de oplevering van de retailruimten diverse nieuwe ondernemers gestart in het Centrumplan. Een groot aantal van deze ondernemers hebben gebruikt gemaakt van de zogenaamde “Stimuleringsregeling centrum” (waarover later meer). Ondernemers die vanaf de eerste jaren in het Centrumplan gevestigd zijn: o.a. ISA, bakkerij Voncken, Rachelle’s en Choco Bruns. Later zijn daar Domino’s, Het Zoete Zusje en Eten van Les bijgekomen.

Alternatieve oplossingen
Eind 2021 is er nog altijd sprake van retail-leegstand in het Centrumplan. Deze bedraagt ca. 50% van de totale oppervlakte ad ca. 5.900 m². CPK Retail, specifiek Wyckerveste, voert intensieve gesprekken met potentiele kandidaten en is continue op zoek naar verhuurmogelijkheden. In financieel opzicht heeft CPK Retail ook de grootste uitdaging, zij missen de huurinkomsten voor het leegstaande deel van het Centrumplan.

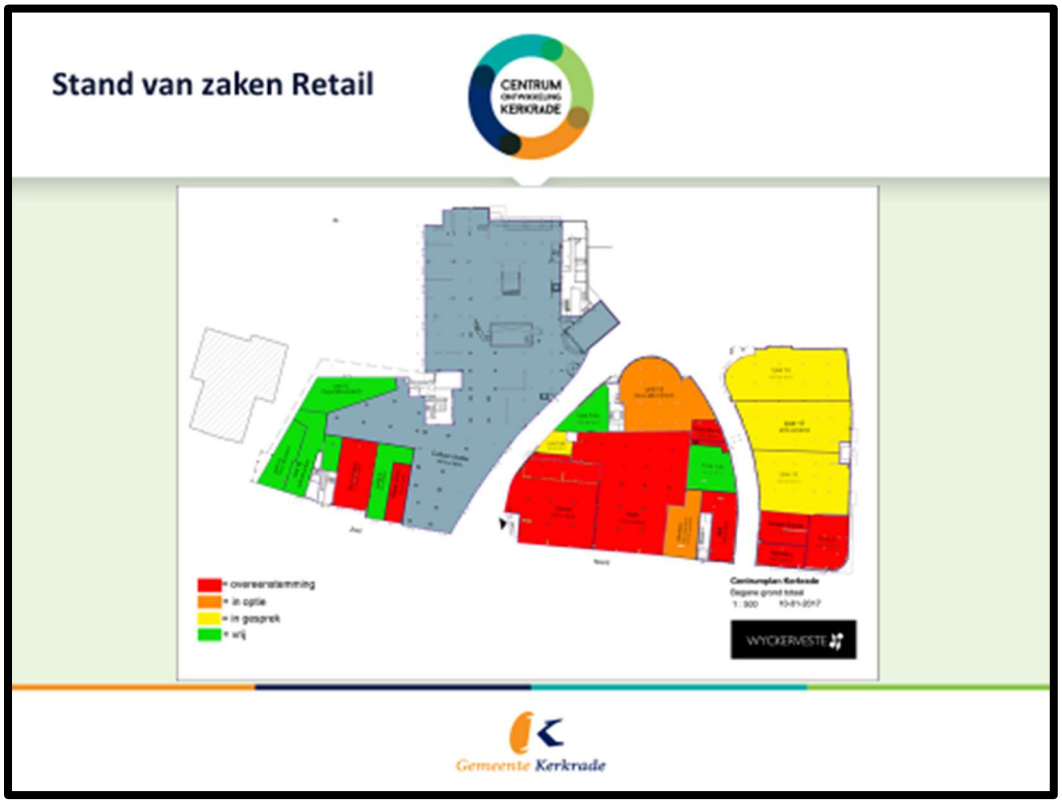
Er is de laatste jaren met CPK Retail en CPK Ontwikkeling gesproken over het verder terugbrengen van de oppervlakte voor retail, specifiek voor het bouwdeel hoek Niersprinkstraat – Van Beethovenstraat. Er is bijvoorbeeld gesproken om woningbouw te realiseren op de begane grond aan de zijde van de Van Beethovenstraat tot ongeveer halverwege het bouwblok. Dit is echter zonder enorme investeringen binnen de geldende wet- en regelgeving niet te realiseren (bijv. vanwege vereiste daglichttoetreding).

In onderstaande figuren is telkens de verhuursituatie van de retailruimten weergegeven, zoals deze de afgelopen jaren in de commissie GEZ door CPK Retail is gepresenteerd.

Situatie oktober 2015



Mei 2017



November 2018



Mei 2019



April 2021



Woningen

In het Centrumplan zijn 19 vrije sectorwoningen en 46 sociale huurwoningen gerealiseerd. De huurwoningen zijn na realisatie in 2017 overgenomen door Wonen Limburg, die als eigenaar verantwoordelijk is voor de exploitatie. De koopwoningen zijn eveneens in 2017 opgeleverd. De verkoop van deze woningen verliep erg voorspoedig, alle woningen waren eind 2016 al verkocht. Een indicatie voor de aantrekkelijkheid van wonen in het vernieuwde centrum.

ORGANISATIE

Het centrumplan Kerkrade was een strategisch en majeur project. De grootste na-oorlogse ontwikkeling in de stad. Een project met een grote mate van complexiteit en grote maatschappelijke en financiële belangen. Een slagvaardige en daadkrachtige sturing was hierin onmisbaar.

De gemeente heeft, door de grondposities te verwerven, de rol op zich genomen om het project te faciliteren en de regie te voeren. Op basis van de koop- en samenwerkingsovereenkomst zou men kunnen aannemen dat de regie vanaf dat moment overging op Van Pol Beheer en later CPK Ontwikkeling. Doelbewust heeft de gemeente ook tijdens de uitvoeringsfase nadrukkelijk de regie- c.q. afstemmingsrol op zich genomen. Dit had met name te maken met de vele onderlinge relaties tussen de verschillende deelprojecten en het grote aantal betrokken partijen en stakeholders. Deze complexiteit had mogelijk grote gevolgen op de planning en realisatie.

Bij het besluit van de gemeenteraad over het aangaan van de koop- en samenwerkingsovereenkomst en het openen van de gebiedsexploitatie zijn er ook afspraken gemaakt tussen college en gemeenteraad om als slagvaardige organisatie aan de slag te kunnen gaan. Het college was verantwoordelijk voor de uitwerking van het uitvoeringsprogramma van het commercieel en cultureel bouwplan, de openbare ruimte, de gebiedsmarketing en de financiële voortgang en is bevoegd tot het verstrekken van opdrachten voor voorbereidings- en uitvoeringswerkzaamheden. Tevens was het college bevoegd voor het doorvoeren van verschuivingen in de gebiedsexploitatie als de doelstellingen en resultaten niet in het geding waren. De stuurgroep Centrumplan was verantwoordelijk voor de totale voortgang, bewaken samenhang en risicomanagement (en het nemen van beheersmaatregelen). Alle besluiten van de stuurgroep zijn geborgd in het college van burgemeester en wethouders. De gemeenteraad bleef daarbij in positie en nam de door het college gevraagde besluiten waar gevraagd.

Algemeen
In de projectorganisatie Centrumplan waren 3 niveaus te onderscheiden. Elk niveau had zijn eigen specifieke rol binnen de projectorganisatie.

1. Bestuurlijk/strategisch: vaststellen en bewaken van kaders van de transformatie, keuzes maken, beslissingen nemen daar waar zaken afwijken van oorspronkelijke uitgangspunten.

2. Management/tactisch: initiëren, coördineren van alle werkzaamheden die nodig zijn om de doelstellingen te bereiken, bewaken van de uitgangspunten en beheersaspecten (tijd, geld, kwaliteit, organisatie, informatie en communicatie) en adviseren bestuur hoe om te gaan met eventuele afwijkingen op de oorspronkelijke uitgangspunten.

3. Uitvoerend/operationeel: uitvoeren van de werkzaamheden (ontwerpen, onderzoeken, meten, toetsen etc.) die moeten leiden tot realisatie van de doelen. Adviseren van het programmamanagement over de wijze waarop omgegaan kan worden met geconstateerde afwijkingen van de oorspronkelijke uitgangspunten.

Participanten en hun taken
Er was een groot aantal deelprojecten, met vele betrokken personen.

Gemeente intern:
Gemeente is trekker van het proces, voert conform de overeenkomst de regie over de ontwikkeling en uitvoering van de plannen in nadrukkelijke samenwerking met de externe partijen. Daarnaast heeft zij een publiekrechtelijke taak: opstellen van een bestemmingsplan waaraan de verschillende

initiatieven worden getoetst, vergunningverlening en controle en handhaving van de afgegeven vergunningen.

De stuurgroep werd gevormd door verschillende portefeuillehouders en diverse ambtenaren onder leiding van de projectwethouder. Naast de interne stuurgroep was een interne projectgroep werkzaam met de projectleider Centrumplan en diverse projectleiders van deelprojecten (communicatie, openbare ruimte, cultuurcluster, stadspark en Creative City). Werkgroepen onder leiding van deelprojectleiders waren verantwoordelijk voor de verschillende deelprojecten van het Centrumplan. De vertegenwoordigers van de ambtelijke projectorganisatie kwamen uit alle sectoren en vormde een multidisciplinair en complementair geheel.

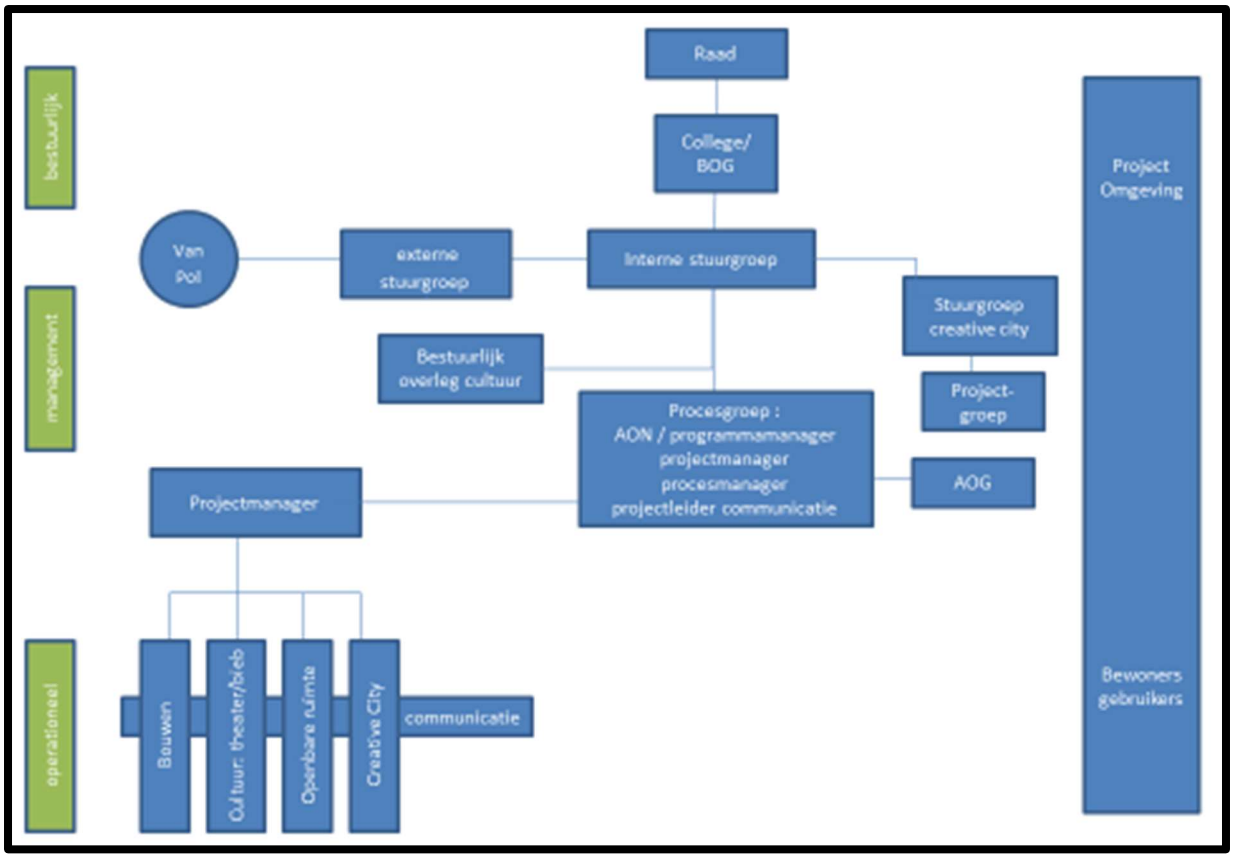
Extern:
De externe partij is verantwoordelijk voor de realisatie van de deelprojecten appartementen, winkels en de integrale aanpak (incl. theater en bibliotheek). Afstemming tussen gemeente en externe partijen vond bestuurlijk plaats binnen de externe stuurgroep en ambtelijk binnen een externe projectgroep. Onder verantwoordelijkheid van de externe projectgroep waren ook verschillende werkgroepen werkzaam voor verschillende deelprojecten.

Extern, gebruikers maatschappelijke voorzieningen:
PLT, bibliotheek Kerkrade en Muziek- en Dansschool SMK hadden als gebruikers van de voorzieningen een belangrijke rol bij het opstellen van de verschillende programma's van eisen (PvE's) ten behoeve van het ontwerpproces. Vervolgens zijn zij betrokken in de beoordeling van de diverse ontwerpen die aan de hand van de PvE's gemaakt werden door ontwikkelende partijen en later tijdens het ontwerpproces met Aat Vos. Zij waren veelal ook vertegenwoordigd in verschillende projectgroepen en werkgroepen.

Extern overige belanghebbenden:
- Theater en bibliotheek
- Ondernemers in Kerkrade, Winkeliersvereniging.
- Eigenaren, omwonenden en betrokkenen.
- Bewoners directe omgeving.
- Overige bewoners (centrumgebied).

Deze belanghebbenden leverden regelmatig feedback op de te ontwikkelen plannen.

In onderstaande figuur is het bovenstaande schematisch weergegeven.



In oktober 2013 is in de commissie Grondgebied en Economische Zaken afgesproken dat de commissie periodiek wordt geïnformeerd over de voortgang van het project. Dit heeft geresulteerd in de zogenaamde kwartaalrapportages waarin de stuurgroep en de projectgroep de commissie meenamen in de voortgang en in belangrijke aspecten, eventueel gevolgd met besluitvorming in commissie en gemeenteraad.

Tijdens de uitvoering hebben er meerdere malen zaken gespeeld die afweken van eerder (bestuurlijk) vastgestelde uitgangspunten, waarbij het informeren van commissie en/of gemeenteraad een rol speelt. Afhankelijk van het onderwerp dient er dan een moment gekozen te worden wanneer de commissie en/of gemeenteraad wordt geïnformeerd. Is dit tijdens de discussie / onderhandeling of is dit als een oplossing is afgesproken? Voorbeelden zijn:

- Verzoek projectfinanciering Van Pol Beheer: de commissie is direct geïnformeerd over het voorliggende verzoek, in eerste instantie via een besloten bijeenkomst.
- C&A: zoals eerder beschreven is er veelvuldig gesproken met C&A waarbij er onduidelijkheid was over het wel of niet verplaatsen van C&A i.v.m. de nauwe relatie met de realisatie van het cultuurcluster. De commissie is hier telkens over geïnformeerd, een aantal keer nadat er duidelijkheid was / leek te zijn over de het blijven zitten of verplaatsen en een aantal keer tijdens deze “discussie”.
- Overname koop- en samenwerkingsovereenkomst door CPK Ontwikkeling en nadere afspraken met CPK Retail: in eerste instantie zijn er door het college gesprekken gevoerd om na te gaan hoe en onder welke voorwaarden een eventuele overname zou moeten plaatsvinden. Nadat een en ander meer concreet werd en acceptabel voor de betreffende partijen is de commissie geïnformeerd over de mogelijke overname van de koop- en samenwerkingsovereenkomst.
- Vestiging C&A en HEMA: de commissie is direct geïnformeerd over de verplaatsing van C&A en de terugkomst van HEMA in het centrum.

- Extra ambitie cultuurcluster / concept Aat Vos: de commissie en gemeenteraad is geïnformeerd nadat alle (financiële) aspecten inzichtelijk waren. De extra ambitie betekende dat er ook extra financiële middelen moesten komen. Er is gekozen om eerst de financiële consequenties inzichtelijk te hebben om vervolgens de raad een gedegen voorstel ter besluitvorming voor te leggen.

Bij de primaire externe partners (CPK Ontwikkeling /Bouwbedrijven Jongen) was sprake van veel personele wisselingen. Hierdoor werden reeds afgeronde discussies regelmatig opnieuw geagendeerd, veelal omdat de historie niet (afdoende) meer aanwezig was c.q. niet was overgedragen. De gemeente heeft aan haar zijde de continuïteit geborgd. Hierdoor konden 'oude' discussies inhoudelijk en professioneel worden afgesloten. Wat hierbij ook van belang is geweest, is dat de projectleiding deelnam aan zowel bestuurlijke als ambtelijke overleggen. In een dergelijk complex project is dat een must. Er was sprake van een intensieve samenwerking tussen teamleden, waarbij een goede overdracht (ook bij een eventueel vertrek) en heldere verslaglegging belangrijk zijn.

Bij de gemeentelijke projectorganisatie was er veel vertrouwen tussen bestuurders en ambtenaren. Er werd als team samengewerkt aan één gezamenlijk doel: de realisatie van het stadshart. Over en weer werden stand-, aandachts- en uitgangspunten uitgewisseld en vormden deze punten bij de verschillende overleggen de basis voor de te bespreken punten en de te nemen besluiten.

PLANNING

Tegen het licht van de door de raad vastgestelde juridische uitgangspunten van samenwerking heeft prof. dr. ir A. Bregman eind 2012 aangegeven dat de afspraken tussen partijen het best neergelegd konden worden in een koop- en samenwerkingsovereenkomst. De onderdelen van deze koop- en samenwerkingsovereenkomst wijken op een aantal punten af van een samenwerkingsovereenkomst zoals in het raadsvoorstel van juni 2013 is verwoord. Het gaat dan specifiek om de onderdelen planning, verkoop/koop theater/bibliotheek en bepaalde bijlagen bij de overeenkomst.

Er mocht, vanwege de regels vanuit aanbestedingsrecht, bij de koop- en samenwerkings-overeenkomst geen sprake zijn van een bouwverplichting. Er zijn wel afspraken gemaakt over wanneer de omgevingsvergunning moest worden aangevraagd en afhankelijk hiervan (en het bouwrijp maken door de gemeente) wanneer Van Pol Beheer de gronden zou overnemen. De verwachting was dat de afname van de gronden zou betekenen dat er ook snel met de bouwwerkzaamheden zou worden gestart. De omgevingsvergunning is conform afspraak in de koop- en samenwerkingsovereenkomst eind 2013 aangevraagd en de gemeente was medio 2014 gereed met het bouwrijp maken van de gronden. De oorspronkelijk beoogde planning was dat het gehele Centrumplan in 2016 gereed zou zijn, ruim voor het WMC 2017.

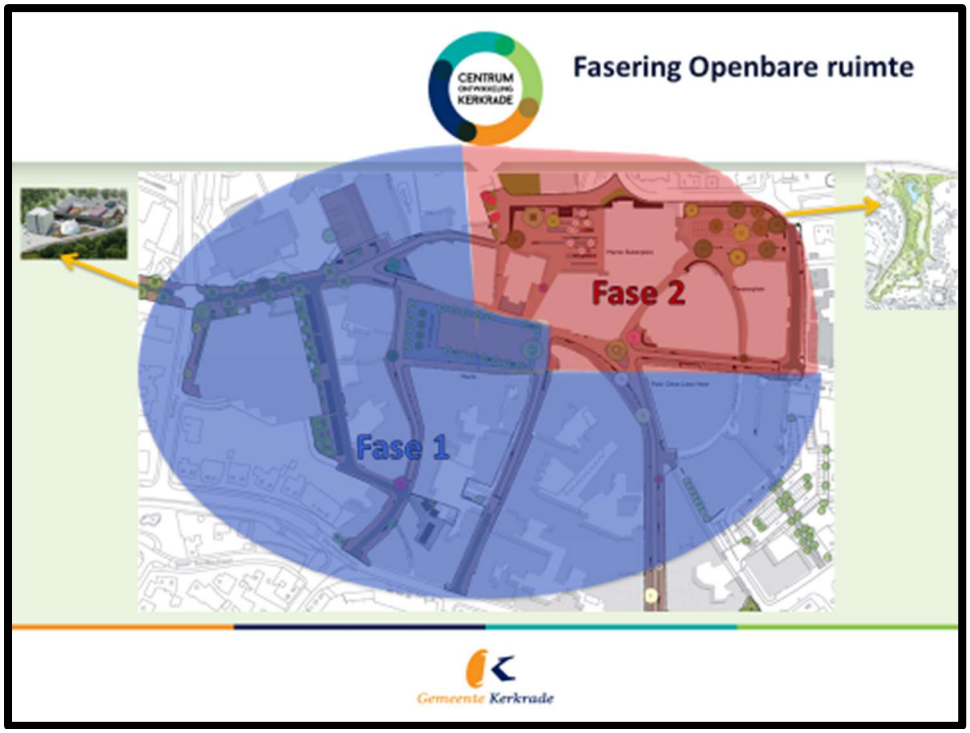


Zoals eerder beschreven is echter een impasse ontstaan bij de overname van de gronden. Deze impasse heeft geduurd tot de overname van de koop- en samenwerkingsovereenkomst door CPK Ontwikkeling. De koop- en samenwerkingsovereenkomst is in juni 2015 met de overnameovereenkomst daadwerkelijk overgenomen door CPK Ontwikkeling en in augustus 2015 zijn, na de grondoverdracht, de bouwwerkzaamheden direct begonnen.

De gemeente was, conform hetgeen was afgesproken, verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum en de realisatie van het Stadspark. Hier is later de openbare ruimte rond Creative City bijgekomen. De uitvoering van het Stadspark en de openbare ruimte rond Creative City stonden feitelijk los van de planning van de herinrichting van de openbare ruimte in het

centrum, met dien verstande dat beide deelprojecten wel gereed moesten zijn als het Centrumplan in zijn geheel zou worden opgeleverd.

Het college en de stuurgroep moesten in 2014 een belangrijk besluit nemen over het starten van de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum, tijdens de impasse bij de grondoverdracht. De situatie was destijds zo precair dat het, met de voorhanden zijnde informatie, niet duidelijk was op welke termijn de bouwwerkzaamheden door Van Pol Beheer zouden aanvangen. Het college en stuurgroep hebben toen de keuze gemaakt om met de werkzaamheden te starten van het deel van de openbare ruimte dat losstond van de bouwwerkzaamheden. De herinrichting zou plaatsvinden in 2 fasen.



Realisatie openbare ruimte
Gezien de omvang van het gehele project is gekozen voor een Europese aanbestedingsprocedure. Hiertoe is een bestek opgesteld, waarbij een zogenaamde EMVI-aanbesteding is georganiseerd. Bij een EMVI (Economisch Meest Voordelige Inschrijving) aanbesteding spelen naast de prijs een aantal andere factoren een rol bij de uiteindelijke keuze van een aannemer. Deze factoren (zoals planning, communicatieplan, referenties etc.) dienen in een plan van aanpak nader beschreven te worden.
Er zijn voor het bestek van de eerste fase 20 aannemers overgegaan tot het downloaden van het bestek. Uiteindelijk heeft slechts 1 aannemer, te weten Speessen Wegenbouw BV een aanbieding afgegeven.

Er is navraag gedaan bij de bestekhouders die hebben afgezien van inschrijving naar de redenen hiervan. Er zijn daarbij 3 hoofdredenen naar voren gebracht. Eén van deze redenen of een combinatie daarvan heeft tot gevolg dat men afziet van inschrijving.

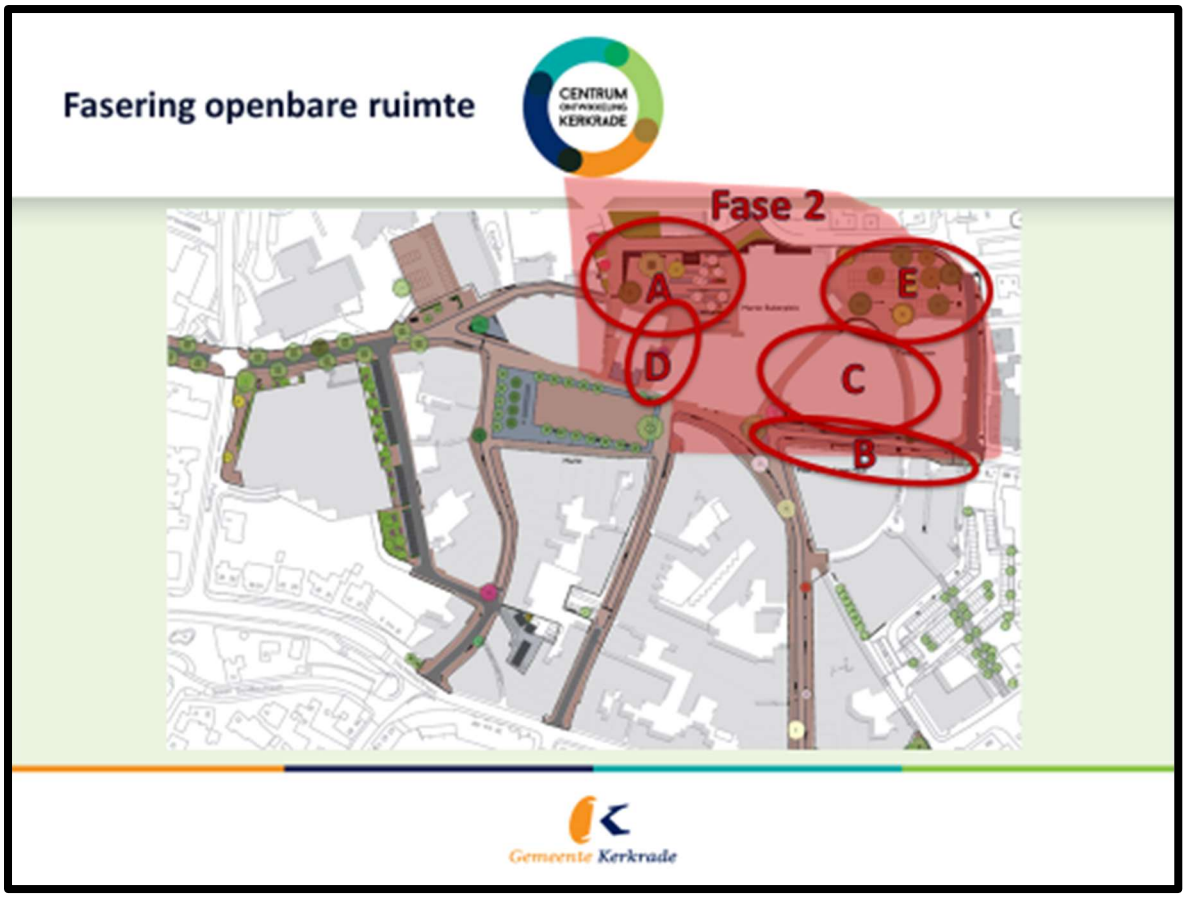
1. Omvang van het werk, het werk is te groot (voor kleinere bedrijven) of juist te klein (voor grotere bedrijven). Daarmee is het werk goed voor bedrijven uit het midden segment. In deze categorie zijn er slechts weinig bedrijven in Zuid-Limburg. Duitse en/of Belgische bedrijven hebben in het verleden reeds vaker aangegeven niet te willen of kunnen inschrijven in Nederland.

2. Aard van het werk, het werk kenmerkt zich door veel straatwerk en bijvoorbeeld weinig rioleringswerk. Naarmate een werk meer aspecten in zich bergt, wordt het voor aannemers interessanter. Straatwerk wordt grotendeels in onderaanneming uitgegeven. Hierbij zijn aannemers wel risicodragend, maar hebben nauwelijks kans op een winstmarge.
3. Methode van aanbesteden, het aanbesteden middels EMVI vergt van een aannemer meer inspanning vooraf aan de inschrijving. Er dient bij inschrijving een plan van aanpak overlegd te worden dat samen met de prijs de uiteindelijke aanbesteding bepaalt. Afhankelijk van de kans die een aannemer denkt te maken (en dus afhankelijk van de omvang en de aard van het werk) is men bereid om hier wel of geen tijd (en dus geld) in te investeren.

Voor Fase 2 heeft er eind 2015 een openbare aanbesteding plaatsgevonden, ook op basis van EMVI. Hier is voor gekozen vanwege de complexiteit van deze fase aangezien er veel partijen tegelijkertijd bezig zijn in een klein gebied. Er zijn 14 aannemers overgegaan tot het downloaden van het bestek. Uiteindelijk heeft ook voor fase 2 slechts 1 aannemer een aanbieding afgegeven, te weten Speessen Wegenbouw BV. Deze keer is eveneens navraag gedaan bij de aannemers die geen prijs hebben afgegeven. Naast de reeds genoemde redenen was ook de complexe situatie rondom de bouwlocatie een belangrijke reden om niet in te schijven. Het werken direct naast een bouwplan brengt voor de aannemer extra risico' s met zich mee. Zo zal er vaker een werkgang onderbroken moeten worden of kunnen stukken slechts in kleinere deelfasen worden gerealiseerd. De complexiteit van met name de planning (afstemming met projectontwikkelaar, bouwaannemer, gemeente, nutsbedrijven en andere partijen) heeft bedrijven doen besluiten niet in te schrijven.

Fase 1 is gestart met de werkzaamheden aan de Markt, inclusief de sloop van café D’r Maat, na carnaval van 2015. Er is bewust gekozen voor een start op de Markt, om de inwoners van Kerkrade te laten zien en voelen dat het Centrumplan daadwerkelijk van start is gegaan. Vanuit de mislukte planontwikkeling in het verleden was de algemene teneur dat het ook nu wel niet zou lukken. Voor het imago van de stad en draagvlak bij inwoners en ondernemers was het van belang een vliegende (en goed zichtbare) start te maken. Na de Markt zijn respectievelijk de Einderstraat, Kapellaan/Kerkplein/Dr. Kreijenstraat, Marktstraat en Hoofdstraat aangepakt. Fase 1 was begin 2016 gereed.

De werkzaamheden van fase 2 zijn gestart in het 3^{e} kwartaal van 2016, met de aanleg van het Martin Buberplein. In periode van 2017 tot en met 2019 zijn hierna werkzaamheden uitgevoerd aan de Niersprinkstraat, de nieuwe Sibelius- en Verdipassage, de nieuwe doorbraak tussen Markt en Martin Buberplein (oude C&A), het Theaterplein en als laatste de openbare ruimte rond de keerwand aan de Mozartstraat / Wijngracht.



Bouwplan
De bouwwerkzaamheden zijn in opdracht van CPK Ontwikkeling aangevangen na de bouwvak van 2015, met de nieuwbouw van de retail en de huurwoningen op de hoek Niersprinkstraat / Van Beethovenstraat. Dit terrein was bouwrijp en hier kon dus snel de realisatie starten. De bouwwerkzaamheden aan de overkapping naar de parkeergarage Wijngracht volgden vrij snel. Voor de gemeente had dit ook prioriteit, om in de uitvoering van fase 2 van de openbare ruimte het daarboven liggende Martin Buberplein te kunnen aanleggen.

De oplevering van het bouwplan was oorspronkelijk voorzien medio 2017, voor aanvang van het WMC. De oplevering van het cultuurcluster was voorzien in maart 2017. Dit was voor de gemeente uitgangspunt nadat CPK Ontwikkeling de koop- en samenwerkingsovereenkomst had overgenomen en duidelijk was geworden dat de bouwwerkzaamheden na de bouwvak van 2015 zouden aanvangen.

Snel werd duidelijk dat het halen van het WMC 2017 een enorme uitdaging zou worden. Enerzijds door enkele tegenvallers (er is bijvoorbeeld veel meer asbest in de gehele Theaterpassage geconstateerd dan onderzoek had uitgewezen), de late verplaatsingen van zittende ondernemers, de hierdoor doorgevoerde aanpassingen aan het oorspronkelijke bouwplan en de complexiteit die een gecombineerde renovatie en nieuwbouw met zich meebracht.

De gemeente heeft in 2016 meerdere malen richting het bouwbedrijf formeel aangegeven dat de planning van de bouwwerkzaamheden erg ambitieus was en het bouwplan niet gereed zou kunnen zijn voor het WMC 2017. CPK Ontwikkeling bleef echter tot oktober 2016 volharden dat het bouwplan voor het WMC 2017 gereed zou zijn. Uiteindelijk is er op initiatief van de gemeente begin 2017 een gezamenlijke planningssessie met alle betrokken partijen (inclusief (onder)aannemers) gehouden en werd samen geconcludeerd dat op basis van een realistische haalbare planning het

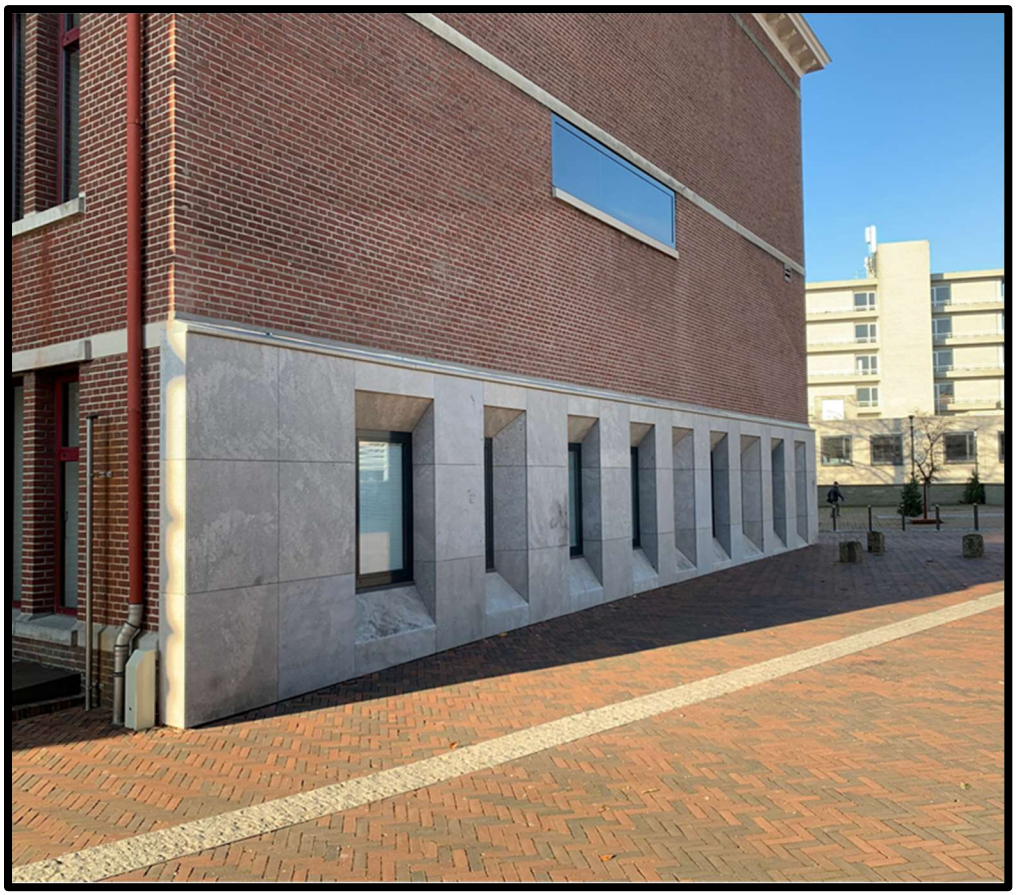
bouwplan niet gereed zou kunnen zijn voor het WMC 2017. Een bittere pil voor de gemeente, CPK Ontwikkeling en CPK Retail, maar zeker ook voor de centrumondernemers en -bewoners. Tegelijkertijd werd duidelijk dat het WMC geen gebruik kon maken van het (theater en het Theaterplein). Na de gezamenlijke planningssessie was alle (onder)aannemers duidelijk hoe de uitvoeringsplanning eruit zag en hoe de verschillende werkzaamheden in elkaar grijpen. Dit laatste aspect is ook de grootste uitdaging geweest. Op basis van de planningen van de verschillende onderdelen werden andere partijen “ingepland”. Als er dus een planning door een aannemer niet gehaald werd, ontstond er een domino-effect naar de volgende werkzaamheden, veelal bij een andere aannemer, die dan ook zouden uitlopen. Het is meermaals voorgekomen dat een deelgebied vrij zou zijn op een vooraf afgesproken datum en dat dit dan niet het geval was. De partij die de opvolgende werkzaamheden zou moeten uitvoeren, kan dan onverhoopt niet werken met veel discussie over en weer. De gemeente heeft ook in dit hele “spel” tussen (onder)aannemers en nutsbedrijven de regie gepakt om in het belang van de stad proces en planning in goede banen te leiden.

De begin 2017 opgestelde realistisch haalbare planning ging uit van een oplevering van het gehele bouwplan in november 2017. Bepaalde werkzaamheden aan de openbare ruimte zouden hierna nog moeten plaatsvinden. Uiteindelijk is ook deze datum niet gehaald. Door het eerder geduide domino-effect ontstond toch regelmatig uitloop van planningen, met uitzondering van het theaterdeel van het cultuurcluster. Op 23 oktober 2017 is het theater officieel geopend. De woningen, retail en het cultuurcluster inclusief de nieuwe vestiging van de muziek- en dansschool zijn in het 3e kwartaal van 2018 opgeleverd, al met al dus een totale doorlooptijd van meer dan 4,5 jaar, gerekend vanaf het moment van de sloop van de voormalige SNS-bank en later de voormalige V&D.

De bouwwerkzaamheden aan de keerwand hebben veel langer geduurd dan oorspronkelijk gepland. De realisatie had volgens verstrekte planning door CPK Ontwikkeling een doorlooptijd van ca. 3 maanden, echter hebben de werkzaamheden in totaal een doorlooptijd van ca. 2 jaar gehad. Dit had voornamelijk te maken met kostenoverschrijdingen waarvan CPK Ontwikkeling vond dat deze bij de gemeente moesten liggen. CPK Ontwikkeling heeft diverse malen de werkzaamheden stilgelegd als drukmiddel, echter voor de gemeente waren de hogere kosten die niet afgesproken waren niet acceptabel. Uiteindelijk is deze impasse doorbroken en zijn de kostenoverschrijdingen door CPK Ontwikkeling niet naar de gemeente doorgelegd.



Pas nadat de doorbraak van de Markt naar het Martin Buberplein was gerealiseerd, werd duidelijk dat de vrijgekomen gevel van het Raadhuis een upgrade nodig had. In de oorspronkelijke plannen was het de bedoeling dat de gevel zonder kozijnen zou worden gehandhaafd. Echter voor de doorgang en om de alzijdigheid van het Raadhuis te benadrukken, is de gevel opnieuw ontworpen. Deze werkzaamheden zijn aanvullend als onderdeel van het bouwplan door CPK Ontwikkeling uitgevoerd. Deze werkzaamheden zijn in 2020 uitgevoerd en afgerond.

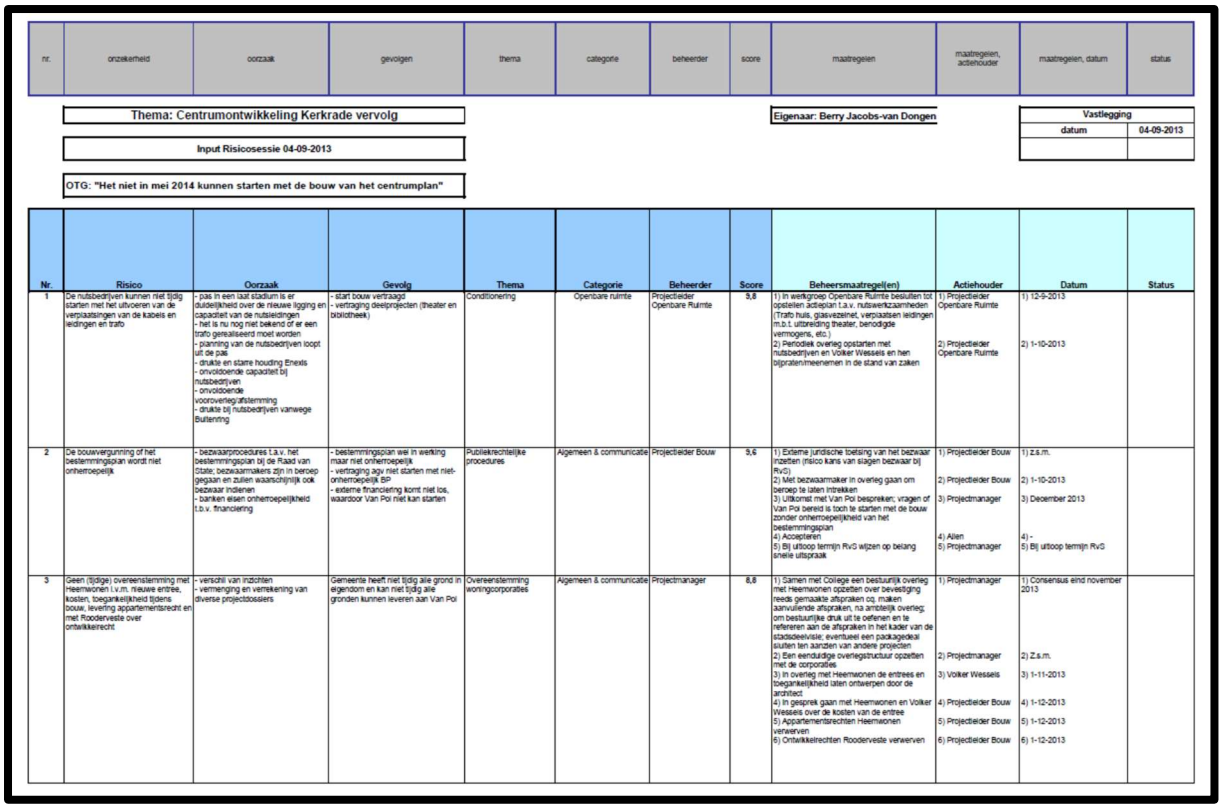


De werkzaamheden aan het Stadspark zijn na de voorbereidingsfase (opstellen VO en DO) medio 2015 gestart. Vanwege de graafwerkzaamheden moest er in eerste instantie een saneringsplan worden uitgevoerd om daarna met de herinrichting van het Stadspark te beginnen. Het Stadspark is in eind 2016 opgeleverd.

De werkzaamheden aan de openbare ruimte rond Creative City zijn in 2014 gestart en in 2015 afgerond. De officiële opening vond plaats in oktober 2015.

RISICO-ANALYSES

Het in kaart brengen van risico's en het formuleren van beheersmaatregelen is belangrijk in complexe projecten. Er zijn dan ook tijdens de voorbereidings- en uitvoeringsfase diverse risicoanalyses gemaakt. In eerste instantie onder begeleiding van een extern bureau om ervaring op te doen, later zijn deze ambtelijk voorbereid en voorgelegd aan de stuurgroep en het college van burgemeester en wethouders. Indien gewenst en/of noodzakelijk werden specifieke zaken voorgelegd aan de commissie en gemeenteraad.



nr.	onzekerheid	oorzaak	gevolgen	thema	categorie	beheerder	score	maatregelen	maatregelen, actiehouder	maatregelen, datum	status

Thema: Centrumontwikkeling Kerkrade vervolg

Input Risicosessie 04-09-2013

OTG: "Het niet in mei 2014 kunnen starten met de bouw van het centrumplan"

Eigenaar: Berry Jacobs-van Dongen

Vastlegging	
datum	04-09-2013

Nr.	Risico	Oorzaak	Gevolg	Thema	Categorie	Beheerder	Score	Beheersmaatregel(en)	Actiehouder	Datum	Status
1	De nutsbedrijven kunnen niet tijdig starten met het uitvoeren van de verplaatsingen van de kabels en leidingen en trafo	- pas in een laat stadium is er duidelijkheid over de nieuwe ligging en capaciteit van de nutsleidingen - het is nu nog niet bekend of er een trafo gerealiseerd moet worden - planning van de nutsbedrijven loopt uit de pas - druktе en starre houding Enexis - onvoldoende capaciteit bij nutsbedrijven - onvoldoende voorovereg/afstemming - drukte bij nutsbedrijven vanwege Buitenrng	- start bouw vertraagd - vertraging deelprojecten (theater en bibliotheek)	Conditionering	Openbare ruimte	Projectleider Openbare Ruimte	9,8	1) In werkgroep Openbare Ruimte besluiten tot opstellen actieplan t.a.v. nutswerkzaamheden (Trafo huis, glasvezelnet, verplaatsen leidingen m.b.t. uitbreiding theater, benodigde vermogens, etc.) 2) Periodiek overleg opstarten met nutsbedrijven en Volker Wessels en hen bijpraten/meenemen in de stand van zaken	1) Projectleider Openbare Ruimte 2) Projectleider Openbare Ruimte	1) 12-9-2013 2) 1-10-2013	
2	De bouwvergunning of het bestemmingsplan wordt niet onherroepelijk	- bezwaarprocedures t.a.v. het bestemmingsplan bij de Raad van State; bezwaarmakers zijn in beroep gegaan en zullen waarschijnlijk ook bezwaar indienen - banken eisen onherroepelijkheid t.b.v. financiering	- bestemmingsplan wel in werking maar niet onherroepelijk - vertraging agv niet starten met niet-onherroepelijk BP - externe financiering komt niet los, waardoor Van Poi niet kan starten	Publiekrechtelijke procedures	Algemeen & communicatie	Projectleider Bouw	9,6	1) Externe juridische toetsing van het bezwaar inzetten (risico kans van slagen bezwaar bij RvS) 2) Met bezwaarmaker in overleg gaan om beroep te laten intrekken 3) Uitkomst met Van Poi bespreken; vragen of Van Poi bereid is toch te starten met de bouw zonder onherroepelijkheid van het bestemmingsplan 4) Accepteren 5) Bij uitloop termijn RvS wijzen op belang snelle uitspraak	1) Projectleider Bouw 2) Projectleider Bouw 3) Projectmanager 4) Allen 5) Projectmanager	1) z.s.m. 2) 1-10-2013 3) December 2013 4) - 5) Bij uitloop termijn RvS	
3	Geen (tijdige) overeenstemming met Heemwonen i.v.m. nieuwe entree, kosten, toegankelijkheid tijdens bouw, levering appartementsrecht en met Rooderveste over ontwikkelrecht	- verschil van inzichten - vermenging en verrekening van diverse projectdossiers	Gemeente heeft niet tijdig alle grond in eigendom en kan niet tijdig alle gronden kunnen leveren aan Van Poi	Overeenstemming woningcorporaties	Algemeen & communicatie	Projectmanager	8,8	1) Samen met College een bestuurlijk overleg met Heemwonen opzetten over bevestiging reeds gemaakte afspraken cq. maken aanvullende afspraken, na ambtelijk overleg; om bestuurlijke druk uit te oefenen en te refereren aan de afspraken in het kader van de stadsdeelvisie; eventueel een packagedeal sluiten ten aanzien van andere projecten 2) Een eenduidige overlegstructuur opzetten met de corporaties 3) In overleg met Heemwonen de entrees en toegankelijkheid laten ontwerpen door de architect 4) In gesprek gaan met Heemwonen en Volker Wessels over de kosten van de entree 5) Appartementsrechten Heemwonen verwerven 6) Ontwikkelrechten Rooderveste verwerven	1) Projectmanager 2) Projectmanager 3) Volker Wessels 4) Projectleider Bouw 5) Projectleider Bouw 6) Projectleider Bouw	1) Consensus eind november 2013 2) Z.s.m. 3) 1-11-2013 4) 1-12-2013 5) 1-12-2013 6) 1-12-2013	

Voorbeeld risicoanalyse

De gehanteerde methode was om een Ongewenste Top Gebeurtenis (OTG) te benoemen en vervolgens de hierbij behorende risico's, oorzaken en gevolgen te benoemen waardoor deze OTG zou kunnen optreden. Door deze zo veel mogelijk te concretiseren konden per risico, oorzaak en gevolg beheersmaatregelen worden benoemd. Op basis van een dergelijke risicoanalyse konden vroegtijdig zaken worden onderkend en reeds voorbereidende gesprekken plaatsvinden om risico's te voorkomen, te beperken of erop te anticiperen.

In het begin van het project waren de zogenaamde OTG's van een orde die zelfs het hele project in gevaar zouden kunnen brengen. Na verloop van tijd wijzigen de OTG's in zaken die deelprojecten raken en die vooral financieel en/of planningswijzigingen tot gevolg kunnen hebben.

Er zijn "grootschalige" risicoanalyses gemaakt in september 2013, november 2014 en april 2017. Tussentijds is er tijdens stuurgroepen en projectgroepen eveneens inhoudelijk gesproken over mogelijke gebeurtenissen en risico's en (potentiële) maatregelen.

In september 2013 was er één OTG waar op gefocust is en dat was dat de bouwwerkzaamheden niet zouden kunnen aanvangen.

OTG: “Het niet in mei 2014 kunnen starten met de bouw van het Centrumplan”.

Onderstaand een aantal risico’s die deze OTG zouden kunnen veroorzaken:

- Bouwvergunning en/of bestemmingsplan niet onherroepelijk.
- Geen tijdige overeenstemming over nog openstaande zaken.
- Verschil van mening over inrichtingsniveau theater en bibliotheek.
- Financieringsprobleem projectontwikkelaar.
- Zittende ondernemers werken niet mee aan verplaatsing.
- Bouwrijp maken is niet tijdig gereed.
- Nutsbedrijven kunnen niet tijdig starten.
- Juridische procedures tegen omgevingsvergunning sloop en/of bouw.

In november 2014 is een algehele risicoanalyse gemaakt van alle deelprojecten. Ook toen speelde nog steeds dat de bouwwerkzaamheden niet waren gestart en waren er reeds diverse bestuurlijke besprekingen geweest vanwege de bijzondere situatie bij Van Pol Beheer (zie hoofdstuk over “Een nieuw begin – Van Pol Beheer).

De belangrijkste zaken waar destijds op is ingezoomd waren:
OTG1: “Openbare ruimte en parkeren niet gereed in oktober 2015 rondom Creative City”.
OTG2: “Geen toekomstbestendig cultuurcluster”.
OTG3: “Stadspark niet (tijdig) heringericht / lange tijd niet bruikbaar”.

In april 2017 is een derde keer een algehele risicoanalyse gemaakt. In 2017 waren de werkzaamheden aan alle deelprojecten in volle gang. Echter was de planning in algemene zin een enorm aandachtspunt, specifiek vanwege het WMC 2017. Het was al duidelijk dat het Centrumplan niet gereed zou zijn tijdens het WMC 2017, echter diende het WMC zo min mogelijk last te hebben van de werkzaamheden in het centrum.

Belangrijke zaken die in april 2017 zijn benoemd waren:
OTG1: “Bouwplan niet gereed volgens planning”.
OTG2: “Cultuurcluster niet voor 1-10-2017 gereed voor PLT en Bibliotheek Kerkrade”.
OTG3: “Openbare ruimte niet representatief genoeg voor WMC”.
OTG4: “Geen onthulling van kunstwerk Viva la Vida tijdens WMC”.

Er zijn 3 “grote” risicoanalyses gemaakt. Tussentijds is er echter ook over gebeurtenissen en zaken gesproken in de stuurgroepen, projectgroepen en werkgroepen. Feitelijk kan elke gebeurtenis gevolgen hebben voor een project. Door er continue aandacht voor te hebben, ontstaat er een instelling dat onvoorziene zaken snel opgepakt kunnen worden en er (collectief) adequaat op geanticipeerd kan worden.

FINANCIEEL / GEBIEDSEXPLOITATIE

Algemeen

De gebiedsexploitatie van het oorspronkelijke plan is in juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierbij is ingestemd met een omvang van investeringen in het totale centrum van €19,3 miljoen en een reservering van €10,0 miljoen uit het structuurfonds ter dekking van het resterende tekort.
De historische kosten t.b.v. het Centrumplan (vóór juni 2013), voornamelijk voor gedane verwervingen, bedroegen ca. €17,8 miljoen. Deze historische kosten waren destijds voornamelijk gedekt door het structuurfonds.

De gebiedsexploitatie was uit 3 hoofdonderdelen opgebouwd, te weten (1) Grondexploitatie, (2) Flankerend beleid en (3) Theater en bibliotheek.

De Grondexploitatie bevatte zaken als verwervingen Markt / Niersprinkstraat, werkzaamheden bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten en de opbrengsten van de verkoop van de bouwrijpe gronden en evt. bijbehorende opstallen. In dit hoofdonderdeel van de gebiedsexploitatie waren de opbrengsten becijferd op €8 miljoen. Destijds heeft Van Pol Beheer een bod op deze gronden gedaan voor dit bedrag. De marktconformiteit was gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijke deskundige. De onafhankelijke taxatie door Jones Lang Lasalle vertegenwoordigde destijds een waarde van €7,4 miljoen.

Het Flankerend beleid bevatte zaken als verwervingen Atriumterrein, herinrichting openbaar gebied en planontwikkelingskosten. De herinrichting van het openbaar gebied had betrekking op de Kapellaan omgeving D'r Pool / Hambos, Markt, de nieuwe pleinen rondom het bouwplan, Niersprinkstraat, Hoofdstraat, Marktstraat en Einderstraat. Daarnaast waren kosten voorzien voor een overkapping voor de nieuwe entree parkeergarage Wijngracht, upgraden parkeergarage Wijngracht en verplaatsing van zittende ondernemers.

Het hoofdonderdeel Theater en bibliotheek bevatte alle kosten rond de renovatie / nieuwbouw van het theater en bibliotheek. Hierbij wordt opgemerkt dat een opwaardering van de theaterzaal destijds niet was meegenomen; de werkzaamheden hadden betrekking op de aanpalende gebouwdelen (foyer, toegangen etc. in de Theaterpassage en artiestenruimte in de nieuwbouw naast het theater).

De nauwe verwevenheid van alle functies in het plangebied en de bouwkundige situatie maakten het in de praktijk niet mogelijk om deze bouwtechnisch te splitsen. In de praktijk betekende dit dat technisch commercieel en niet-commercieel vastgoed in één bouwstroom gerealiseerd diende te worden. Dit hield tevens in dat realisatie van het nieuwe theater en de bibliotheek in de praktijk door Van Pol Beheer zouden plaatsvinden. Met het oog op het Europese aanbestedingsrecht zouden de gronden en opstallen waarop theater en bibliotheek werden gerealiseerd aan Van Pol Beheer verkocht worden. Vervolgens zou Van Pol Beheer theater en bibliotheek realiseren, waarna de gemeente theater en bibliotheek terugkopen tegen de overgekomen (ver)bouw(ings)kosten. De stichtingskosten van theater en bibliotheek dienden eveneens tegen een marktconforme prijs plaats te vinden. Het definitieve bod van Van Pol Beheer voor theater en bibliotheek is onafhankelijk getoetst en was marktconform.

Bij het aangaan van de koop- en samenwerkingsovereenkomst was er een aantal onzekerheden die in financieel opzicht gevolgen zouden kunnen hebben. Er was echter maar een beperkte risicopost opgenomen in de gebiedsexploitatie.

Initieel waren er risicoposten opgenomen, echter gezien de onzekerheden (en achteraf gezien) waren deze risicoposten te gering (ca. 5 tot 10% van de totale investering van €19,3 miljoen). Afhankelijk van de fase waarin zich een project bevindt, zijn risicoposten van 10% tot 30% gebruikelijk. Een gebruikelijk percentage waarin het project Centrumplan zich in 2013 bevond zou rond 25% tot 30% van de totale investering moeten zijn geweest, te weten een bedrag van ca. €5 miljoen. Er waren nog veel onzekerheden en zaken waren nog niet geheel uitgewerkt (VO-fase gebouwen, sloopkosten en kosten bouwrijp maken op basis van kengetallen, etc.).

Nadat de gebiedsexploitatie is vastgesteld zijn er gesprekken op gang gekomen over een eventuele provinciale subsidie. De Provincie heeft destijds aangegeven erg geïnteresseerd te zijn in de centrumontwikkeling en was in principe bereid een bijdrage te doen.

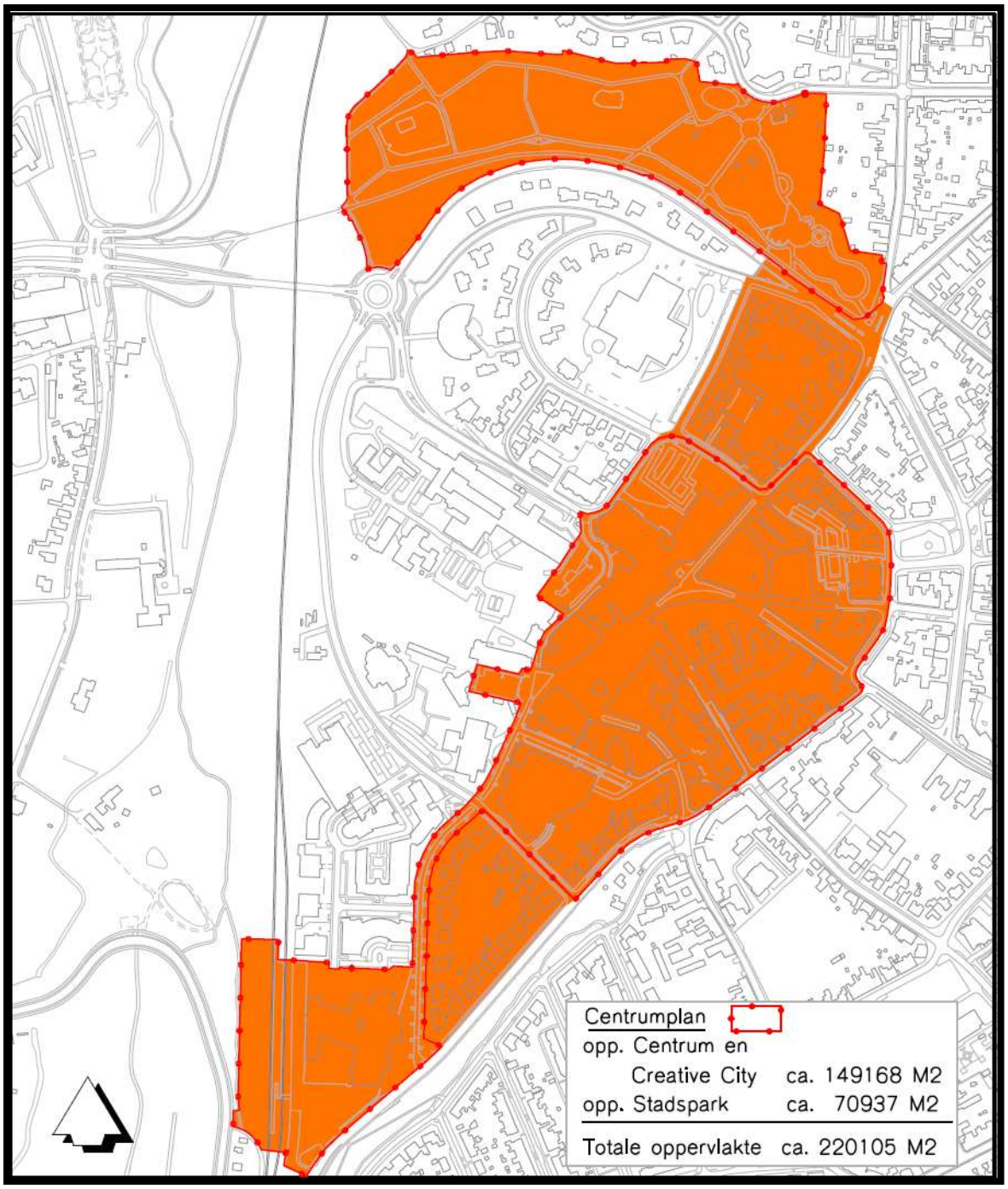
Subsidie provincie Limburg
Er hebben eind 2013 intensieve en constructieve overleggen plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de provincie over een eventuele subsidie. Provincie Limburg was bereid subsidie te verlenen voor het structuurversterkend effect van deze ontwikkeling, onder de voorwaarde dat de synergie en samenhang tussen Creative City en het Centrumplan zou worden versterkt. De samenhang was met name gelegen in de herinrichting van de openbare ruimte rondom Creative City en tussen Creative City en het centrum. Meer concreet betekende dit dat de gemeente verantwoordelijk werd gesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte vanaf de Kapellaan tot aan het NS-terrein, om op deze wijze de verbinding tussen beide ontwikkelingen te waarborgen en anderzijds de parkeerbalans in onderlinge samenhang te borgen. Dit betekent dat in de gebiedsexploitatie extra investeringen in de post herinrichting openbare ruimte rondom Creative City zijn opgenomen.

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten ingestemd met de subsidieaanvraag en een totale bijdrage van €13,5 miljoen toegekend aan de totale centrumontwikkeling. Daarvoor was €9 miljoen bestemd voor Creative City en €4,5 miljoen voor het stadshart (project Centrumplan).

1e herijking gebiedsexploitatie

Op 24 september 2014 heeft de gemeenteraad een eerste herijking van de gebiedsexploitatie vastgesteld in het kader van de afronding van het projectplan 2e fase Centrumplan. Belangrijkste aanleidingen voor deze herijking was de verkrijging van de provinciale subsidie ad €4,5 miljoen, de uitbreiding van het plangebied met Creative City waarvoor de gemeente extra investeringen ad ca. €2,5 miljoen moest uitvoeren en extra investeringen voor theatertechnische voorzieningen ad ca. €1,8 miljoen.

Op het moment van levering van de gronden aan Van Pol Beheer BV zou de 2e fase Centrumplan zijn afgerond en worden overgegaan naar de 3e fase van het project, de realisatiefase. Het totale plangebied met de toevoeging van Creative City is in onderstaande figuur weergegeven. Het betreft een gebied van ca. 22 hectare dat opgewaardeerd is.



Ook na deze herijking werd voldaan aan het in juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde strategische kader, te weten het maximale tekort van €10 miljoen voor de gebiedsexploitatie Centrumplan, dat gedekt zou worden uit het Structuurfonds.

2e herijking gebiedsexploitatie

Op 27 mei 2015 heeft de gemeenteraad een tweede herijking van de gebiedsexploitatie vastgesteld in verband met de overname van de koop- en samenwerkingsovereenkomst door CPK Ontwikkeling en de nadere samenwerking met CPK Retail. Bij deze overname zijn andere afspraken gemaakt rond de grondoverdracht, tegen een lagere prijs waar oorspronkelijk rekening mee was gehouden. Drastisch gewijzigde marktomstandigheden waren de oorzaak van deze verlaging van de grondopbrengsten.

Een deel van de gronden is verkocht, te weten de gronden voor de woningen. Een deel is in erfpacht uitgegeven, te weten de gronden voor de retail. De opbrengsten van in totaal €4 miljoen betroffen de verkoop van de gronden van de woningen ad €0,7 miljoen en het “activeren van de grond die in erfpacht is uitgegeven” ad €3,3 miljoen. De uitgifte in erfpacht is gebeurd voor een periode van 30 jaar (vanaf 2015) tegen een jaarlijkse canon van 4%. Jaarlijks wordt de canon geïndexeerd.

Het totaal van de erfpachtcanon mocht niet ineens in de gebiedsexploitatie in financieel-administratieve zin worden verwerkt. Immers, de opbrengsten worden pas over een periode van 30 jaar gerealiseerd (of korter bij eerdere aankoop door CPK Retail of verkoop aan een andere belegger). Omdat de contante waarde van de toekomstige opbrengsten uit de erfpacht vanwege comptabiliteitsvoorschriften niet in de gebiedsexploitatie kan worden verwerkt, zou de gebiedsexploitatie naar verwachting met een tekort van ca. €2,1 miljoen sluiten. Daarvoor moest een aparte voorziening worden getroffen of mocht een reserve worden gebruikt om deze “tijdelijke frictie” op te vangen. Er is gekozen voor de laatste optie. Om de tijdelijke frictie op te vangen is de algemene reserve OBK en reserve grondexploitatie OBK gebruikt, die samen toereikend waren om het verschil van €2,1 miljoen op te vangen. De erfpachtcanon werd en wordt jaarlijks in beide reserves gestort.

De provincie Limburg heeft de investeringen voor het openbaar gebied rond C-City ad €2 miljoen overgenomen.

Ook na deze herijking werd voldaan aan het in juni 2013 door de gemeenteraad vastgestelde strategische kader, te weten het maximale tekort van €10 miljoen voor de gebiedsexploitatie Centrumplan, dat gedekt zou worden uit het Structuurfonds.

Dekkingsvoorstel extra kosten huisvesting cultuurcluster

Op 21 december 2016 heeft de gemeenteraad besloten om extra financiële middelen voor het cultuurcluster beschikbaar te stellen.

Binnen het Centrumplan was (en is) de vestiging van het cultuurcluster een belangrijk onderdeel. Als centraal gelegen onderdeel binnen het kloppend hart van onze stad heeft in 2016 een bezinning plaatsgevonden op de rol en de positie die het cultuurcluster hierin zou moeten innemen. De vraag was of het niet een gemiste kans zou zijn om een gebouw, gelegen in het hart van het vernieuwde centrum niet ook een veel prominentere rol te laten vervullen in de transitie die de stad momenteel doorloopt. Hierbij ontstond de overtuiging dat het cultuurcluster meer kan zijn dan de optelsom der delen. Het cultuurcluster zou een ontmoetingsplaats moeten worden voor bewoners en bezoekers van Kerkrade, een broedplaats waar kennis, ideeën, innovatie, educatie en vermaak en daaruit voortvloeiende activiteiten ontstaan en het cultureel middenveld een belangrijke positie inneemt. De extra bezoekersstroom naar het cultuurcluster heeft economische voordelen voor de rest van het centrum.

De financiële aspecten van specifiek het cultuurcluster waren in het raadsvoorstel in een drietal categorieën onderverdeeld, te weten 'oorspronkelijk plan', 'verhoogde ambitie' en 'reguliere investeringen’.

In het ‘oorspronkelijk plan’ was uitgegaan van een sobere en doelmatige inrichting waarbij de trap en de theaterzaal geen onderdeel uitmaakten van de werkzaamheden. Hierbij zou het reeds aanwezige meubilair (her)gebruikt worden. in de praktijk bleek al snel dat het niet aanpakken van de trap eigenlijk geen optie was gezien de overgang tussen 'oud' en 'nieuw' en dat er los van welk ambitieniveau dan ook, toch enige vervanging van inventaris / meubilair zou moeten plaatsvinden.

De ‘verhoogde ambitie’ voorzag in het enerzijds toevoegen van meer kwaliteit aan het cultuurcluster op gebied van interieur en anderzijds dat er extra technische maatregelen moesten worden getroffen omdat het één multifunctionele ruimte moest worden, specifiek voor wat betreft de inrichting. Tevens is er extra geïnvesteerd in de zogenaamde digitectuur.

Tijdens de uitvoering van werkzaamheden aan het cultuurcluster zijn onvoorziene maar technische werkzaamheden noodzakelijk gebleken (bijv. in theaterzaal vervanging stoelen/bekleding en vervanging vloerbedekking). Deze werkzaamheden, ondergebracht in de post ‘reguliere investeringen’, hadden ook zonder het project Centrumplan aan het theater / bibliotheek uitgevoerd moeten worden, vanuit het reguliere beheer en onderhoud.

In het betreffende raadsvoorstel zijn ook de verdere versterking van de maatschappelijke voorzieningen in het centrum financieel naar voren gebracht, te weten de aankoop, aanpassings- en inrichtingskosten van de bovenverdieping (boven C&A en HEMA) voor de huisvesting van de muziek- en dansschool SMK.

De financiële consequenties van de investeringen in het raadsvoorstel bedroegen in totaal €7,2 miljoen. Dit totaalbedrag is in de Voorjaarsnota 2017 financieel vertaald. Er is extra investeringsruimte gecreëerd door over een periode van 25 jaar een lastenverhoging van ca. €432.000,- per jaar op te nemen (dit betreft rente en aflossing). De hogere ambitie voor het cultuurcluster en de herhuisvesting van de Dans- en Muziekschool brachten ook extra beheer- en exploitatielasten met zich mee. Ook deze extra lasten ad ca. €275.000,- per jaar zijn vertaald in de Voorjaarsnota 2017.

Kwartaalrapportages commissie GEZ

Vanaf 2014 is de commissie Grondgebied en Economische Zaken frequent op de hoogte gebracht van de (financiële) stand van zaken rond het Centrumplan. De eerste financiële rapportages bevatten nog diverse vertrouwelijke cijfers en waren daardoor in de openbare presentaties niet zichtbaar. Dit was onder andere het geval omdat er destijds nog aanbestedingen moesten plaatsvinden. Openbaar maken van deze cijfers zou de positie van de gemeente en betrokken inschrijvers bij aanbestedingen kunnen schaden. Na verloop van de tijd zijn deze cijfers steeds meer openbaar gemaakt.

In de financiële overzichten is de volgende indeling gemaakt:

- Bouwrijpe grond
- Stadspark
- Openbare ruimte
- Cultuurcluster
- Muziekschool (na december 2016 toegevoegd)
- Bijkomende kosten

Deze indeling was anders dan de opzet van de gebiedsexploitatie. Zoals eerder beschreven was de gebiedsexploitatie onderverdeeld in 3 hoofdonderdelen, te weten (1) Grondexploitatie, (2) Flankerend beleid en (3) Theater en bibliotheek. Dit verschil maakte in de praktijk dat de cijfers niet helemaal synchroon liepen. In de laatste kwartaalrapportage in april 2021 is dit nader toegelicht.

In onderstaand overzicht is de “financiële eindstand” van het Centrumplan weergegeven.



Gebiedsexploitatie
April 2021

	Totaal raming Mei 2019 X Mio	Totaal raming Mei 2019 X Mio	Totaal uitgegeven April 2021 X Mio	Overige bijstelling ten opzichte van mei 2019 X Mio	Nog beschikbaar X Mio
Bouwrijpe grond	€ 16,06	€ 16,06	€ 15,04	-/- € 1,02	€ 0,00
Stadspark	€ 1,25	€ 1,25	€ 1,29	+ € 0,04	€ 0,00
Openbare ruimte	€ 7,15	€ 7,15	€ 6,78	-/- € 0,37	€ 0,00
Cultuurcluster	€ 15,43	€ 16,26	€ 15,45	-/- € 0,81	€ 0,00
Muziekschool	€ 2,56	€ 2,56	€ 3,60	+ € 1,04	€ 0,00
Bijkomende kosten	€ 4,56	€ 4,56	€ 5,17	+ € 0,61	€ 0,00
TOTAAL	€ 47,01	€ 47,84	€ 47,33	-/- € 0,51	€ 0,51

Gemeente Kerkrade

Dit overzicht is opgemaakt nadat de provinciale subsidie in december 2020 definitief is geworden. De beschikking voor de provinciale subsidie bevatte een groot aantal (inhoudelijke) voorwaarden. Binnen een vooraf vastgestelde termijn na afronding van de laatste werkzaamheden is de definitieve afrekening ingediend. Op basis hiervan heeft de provincie een besluit genomen om de subsidie van €4,5 miljoen definitief aan de gemeente toe te kennen.

De gebiedsexploitatie is op 28 april 2021 door de gemeenteraad afgesloten. De totale investeringen in de gebiedsexploitatie van het Centrumplan bedroegen €47,33 miljoen waarbij er een restant was van €0,51 miljoen. De financiële verantwoording vindt plaats in de Jaarrekening 2021.

De reeds door CPK Retail betaalde erfpachtcanon is vanaf 2018 teruggestort in de Algemene reserve OKB. Dit betreft een bedrag van ca. €488.000. Er resteert nog een terugstorting van ca. €762.000. In juli 2021 heeft het college ingestemd met de verkoop van een aantal bedrijfskavels op de Rodaboulevard. Hierdoor is een aanzienlijke verkoopopbrengst ineens gerealiseerd i.p.v. een geleidelijke opbrengst. Het college heeft in dat licht besloten om de Algemene reserve OBK met een gedeelte van deze opbrengst aan te vullen, zodat deze weer op peil is gebracht. Het restant van de opbrengst is, zoals gebruikelijk bij grondverkopen, toegevoegd aan de Reserve grondexploitatie OBK. Vanaf 2022 wordt de jaarlijkse erfpachtcanon van de retail van het Centrumplan aan de Reserve grondexploitatie OBK toegevoegd. Dit betekent dat de financiële afwikkeling van het Centrumplan voor wat betreft deze reserves bijna volledig in deze bestuursperiode is afgesloten.

FLANKEREND BELEID

Communicatie en participatie

Het integrale plan dat medio 2013 voorlag, was vrijwel geheel en al gemaakt door professionals. In de planontwikkeling hebben bewoners, ondernemers etc. tot dat moment nauwelijks een rol gespeeld.

Het is tegenwoordig ondenkbaar dat een nieuw centrum wordt gerealiseerd zonder daarbij veel aandacht te besteden aan communicatie en participatie. Communicatie en participatie plaveit weliswaar geen winkelstraten en bouwt geen woningen, maar bouwen wel draagvlak, commitment, medewerking en leggen het fundament voor toekomstige kwaliteit en aantrekkingskracht. Communicatie en participatie moeten de acceleratoren zijn om het plan “van ons allemaal te maken”.

Om het “een plan van ons allemaal” te maken en dat ook zo te laten voelen hebben zowel het college als de gemeenteraad aangegeven dat ze de mening van de burger belangrijk vinden en dat ze de gemeenschap waar mogelijk wil informeren over of laten participeren in de plannen. In eerste instantie was er sprake van een achterstand. Vanaf het 3e kwartaal 2013 zijn diverse belanghebbenden betrokken bij het ontwikkelings- en realisatieproces te betrekken. Informatie en participatie werden het uitgangspunt. Communicatie in brede zin vormde de kritische succesfactor voor de realisatie van de plannen.

De gemeente koos naast informatie ook voor participatie. Uitgangspunten voor participatie waren:

- Participatie moet iets toevoegen: hogere plankwaliteit, tijdwinst, groter draagvlak e.d.
- Participatie moet helder afgebakend zijn: waar wel en waar niet over meedenken en
- meedoen.
- Participatie vraagt om duidelijke, logische, goed uit te leggen en vooraf vastgestelde spelregels.
- Participatie vraagt om een duidelijke, verstandige en gedragen keuze van participanten.
- Participatie moet een vooraf vastgestelde procesgang hebben met duidelijke beslismomenten en een voor alle partijen bekende planning.
- Participatie vergt commitment bij beslissers, zodanig dat zij zich committeren aan de uitkomst van het proces.
- Participatie kan alleen gaan over onderwerpen waar partijen zich betrokken bij voelen.
- Participatie vraagt om open en eerlijk tweerichtingsverkeer in de communicatie.
- Participatie vergt een kartrekkersrol van de gemeente om ook bij betrekkelijk passieve participanten het proces gaande te houden.
- Participatie vergt om de inzet van professionals die weten hoe ze niet-professionelen op een goede manier kunnen betrekken in het proces.
- Participatie vergt een zorgvuldige voorbereiding, waarin ook nagedacht wordt over de vraag wat te doen als het participatieproces een uitkomst heeft die de bestuurlijke en professionele planmakers niet welgevallig is.

Informatie en participatie zijn gedurende de periode 2013 t/m 2020 in verschillende vormen uitgevoerd.

Denktanks / participatiebijeenkomsten
Voor de ondernemers in het centrum was een denktank al in functie. Ondernemers werden geïnformeerd en specifieke ondernemerszaken werden besproken. De ondernemers koppelden terug naar hun achterban.

Algemene inloopbijeenkomsten
Deze bijeenkomsten hadden vaak een gemengd informerend en participerend karakter. Planuitwerkingen werden toegelicht, meningen werden verzameld, bezwaren, suggesties, klachten en complimenten werden in kaart gebracht.

Specifieke inloopbijeenkomsten / voorlichtingsmomenten
Afhankelijk van de (aard van de) werkzaamheden en de informatiebehoefte was het nodig om per straat/deelgebied/doelgroep een bijeenkomst te organiseren. Bijv. specifiek gericht op de start van de herinrichting van een specifieke straat, het tijdelijk afsluiten van een gebied etc. Bij dergelijke bijeenkomsten werden specifieke doelgroepen uitgenodigd.

Persoonlijk contact
In sommige gevallen was 1 op 1 communicatie noodzakelijk of wenselijk. Bijvoorbeeld bij specifieke ondernemersproblematiek, vertrouwelijke problematiek etc. Persoonlijk contact / overleg was cruciaal om stakeholders zich veilig te laten voelen bij ontwikkelingen met een grote impact.

Algemene reguliere communicatiemiddelen
Informatieverstrekking en -verspreiding gebeurde via geijkte kanalen: website, nieuwsbrieven, werkzaamhedenberichten, wekelijks inloopspreekuur, informatiepunt, telefoon, sociale media, bewonersbrieven, presentatiematerialen etc.

De commissies en gemeenteraad zijn gedurende de gehele looptijd van het project regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken rondom het plan. Dit gebeurde in principe via presentaties, veelal in de commissie GEZ (de zogenaamde kwartaalrapportages). Daarnaast zijn er reguliere voorstellen via de commissies en gemeenteraad ingediend en zijn er regelmatig (raads)informatiebrieven naar de commissie- en raadsleden gestuurd. Zij werden ook standaard uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten.

Centrale spil in de communicatie rond het Centrumplan was de projectleider communicatie. Er is bij aanvang gekozen voor een externe projectleider welke reeds veel ervaring had bij stadsontwikkelingsprojecten in centra. De projectleider communicatie nam deel aan alle stuurgroep- en projectgroepen en wist op deze wijze wat er bestuurlijk en ambtelijk speelde, en tegelijkertijd ook wat er in de samenleving van het centrum speelde. Belangrijke informatiestromen werden op deze wijze gekanaliseerd en beheersbaar gehouden. Gaande de uitvoering van het project zijn relaties met verschillende doelgroepen opgebouwd, welke belangrijk zijn geweest voor draagvlak en cruciaal waren tijdens de realisatie van het Centrumplan.

Bij het naderen van de afronding van het project is de aandacht ook geschoven naar gebiedsmarketing, het “opnieuw in de markt zetten van het centrum”. Het gaat hierbij om meer (h)erkenning van het centrum bij bewoners, ondernemers en bezoekers. Hierover in dit hoofdstuk later meer.

Parkeren

De parkeersituatie in relatie tot de realisatie van het Centrumplan, zowel voor wat betreft het bouwplan als voor de herinrichting van het openbaar gebied in het centrum, is in 2014 enige tijd onderwerp van gesprek geweest. Dit vanwege de bouwwerkzaamheden die voor hinder zouden kunnen zorgen voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Vanuit meerdere geledingen is verzocht om het ‘gevoel van overlast’ tijdens de uitvoering van het Centrumplan wat te verzachten en het parkeren aantrekkelijker te maken gedurende deze periode.

In november 2014 heeft het college aan de gemeenteraad voorgesteld om het parkeerregime te wijzigen voor het Kloosterraderplein en het Kerkplein. De parkeertarieven voor het parkeerterrein Kloosterraderplein zouden worden gewijzigd naar €0,10 voor het 1e uur en vanaf het 2e uur het geldende tarief, te weten €1,- per uur. Het Kerkplein zou volledig blauwe zone worden, waardoor parkeerders gratis zouden kunnen parkeren gedurende de eerste 2 uur met een parkeerschijf. De ondernemers van het centrum vonden dit onvoldoende en hebben actie gevoerd om in het gehele centrum een blauwe zone in te voeren. Tijdens de raadsbehandeling op 25 november 2015 is een amendement ingediend door alle fracties in de gemeenteraad met als strekking om in het gehele centrum (behalve de parkeergarages en het Atriumterrein) een blauwe zone in te voeren voor de periode vanaf 1 december 2014 tot en met 31 december 2015 en dit parkeerregime in het laatste kwartaal van 2015 te evalueren. Op basis van dit amendement heeft de gemeenteraad aldus besloten. Per 1 december kon al gratis geparkeerd worden (parkeermeters uit, geen handhaving in de betaald parkeerzones etc.). Om de blauwe zone in te voeren was echter een verkeersbesluit noodzakelijk en diende vervolgens alles conform de regels hiervan ingericht te worden (plaatsen borden, blauwe belijning etc.). Dit alles heeft veel voeten in aarde gehad en de totale herinrichting naar dit regime heeft ca. 5 maanden geduurd.

In december 2015 heeft de gemeenteraad besloten om het geldende parkeerregime in het centrum (blauwe zone) voort te zetten tot 1 april 2016, een en ander na bespreking van een denkrichting in de commissie GEZ van november 2015.

De denkrichting die destijds is voorgelegd was als volgt:

a. (Terug) invoeren betaald parkeren.
b. Eerste 2 uur gratis parkeren op de achteraf betaald parkeerterreinen.
c. Op vooraf betaald parkeerplaatsen vanaf 1e uur betaald parkeren.
d. Parkeerschijfzone op enkele terreinen rond het centrum.
e. Gratis parkeerterreinen.

De tellingen in 2015 bevestigden dat het aantal parkeerders c.q. bezoekers waren afgenomen in vergelijking met het parkeeronderzoek uit 2012. Deze trend was eveneens ook landelijk te zien; de economische situatie en de veranderingen op het gebied van winkelen (o.a. meer internetaankopen) speelden hierin een voorname rol.

In januari 2016 is de gemeenteraad met de denkrichting akkoord gegaan en is het verkeersbesluit door het college genomen en zijn de werkzaamheden direct na het verkeersbesluit in uitvoering gegaan. Ook deze aanpassing had weer veel voeten in aarde. Het blauwe zone-regime moest worden weggehaald, op sommige locaties worden ingericht, betaald parkeren weer geactualiseerd of ingericht, parkeerapparatuur testen, nieuwe bebording met het nieuwe regime etc. Dit nieuwe parkeerregime is op 1 april 2016 ingegaan. Ook bij deze wijziging ijlden de werkzaamheden na, het nieuwe parkeerregime was in september 2016 gereed. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden zijn er zienswijzen ingediend op het verkeersbesluit. Dit heeft in sommige gevallen nog geleid tot een ander parkeerregime (bijvoorbeeld in de Grupellostraat, van betaald parkeren naar vergunning parkeren).

Na deze wijziging is destijds de afspraak met de gemeenteraad gemaakt dat na het gereedkomen van het Centrumplan het huidige parkeerregime geëvalueerd zou worden. Op basis van deze evaluatie zou het regime eventueel (opnieuw) herzien worden. Een brede evaluatie van het in 2018 geldende parkeerregime is niet uitgevoerd, met name vanwege het meerjarig financieel perspectief van de gemeente c.q. parkeren. De parkeerinkomsten en –uitgaven en het aantal naheffingen zijn zorgvuldig gemonitord. Daarnaast is het aantal parkeerders de afgelopen jaren op verschillende momenten in kaart gebracht met een parkeerdrukmeting. Belangrijkste conclusie was dat de parkeerdruk relatief hoog was op de terreinen waar 2 uur gratis geparkeerd kon worden, in de omgeving Poststraat /

Rolduckerstraat (betaald parkeren deel), in de omgeving van het Old Hickoryplein en het parkeerterrein aan de Einderstraat waar gratis geparkeerd kan worden. Op de overige locaties waren doorgaans voldoende parkeerplaatsen aanwezig, of was de parkeerdruk zelfs als laag aan te merken.

In november 2018 is de gemeenteraad akkoord gegaan om het parkeerregime aan te passen. De volgende hoofdzaken zijn destijds aangepakt:

- Meer uniformiteit en herkenbaarheid in de verschillende soorten parkeerregimes.
- Geen belemmeringen opleggen in de maximale parkeerduur.
- Overal de mogelijkheid invoeren van achteraf betaald parkeren (incl. belparkeren).
- Onderscheid tussen direct centrum en eerste schil: betere spreiding.
- Toekomstbestendig regime.
- Beperken soorten achteraf betaald parkeren (voordelen voor bezoekers en gemeente).
- Begroting op orde krijgen door inkomsten te verhogen.

Na vaststelling van de wijziging van het parkeerbeleid door de gemeenteraad zijn alle (juridische) procedures en communicatieactiviteiten opgestart. Een deel van de beleidswijzigingen kon direct per 1 januari 2019 in werking treden (bijvoorbeeld tariefswijzigingen). Voor een aantal wijzigingen was deze implementatiedatum niet haalbaar vanwege de doorlooptijd van het communicatietraject waarbij de burgers betrokken zijn en de (juridische) procedures die doorlopen moesten worden. Door diverse oorzaken heeft de actualisering van het parkeerregime een lange doorlooptijd gekend. De grootste uitdaging die na het besluit van de gemeenteraad naar voren kwam, was dat de in Kerkrade aanwezige parkeerapparatuur van TMC niet meer geleverd kon worden. Hierover is langdurig met de leverancier gesproken en is uiteindelijk eind 2019 pas overeenstemming bereikt. De implementatie van het nieuwe, uniforme parkeerregime is uiteindelijk in april 2020 in zijn geheel gerealiseerd.

In de jaren vanaf 2015 t/m 2020 blijken de begrote opbrengsten van het parkeren niet gehaald te zijn. Dit leverde jaarlijkse tekorten op. Voor 2021 wordt geen tekort verwacht, echter zijn de begrote opbrengsten voor 2021 met €300.000 verlaagd tijdens de behandeling van de begroting 2022.

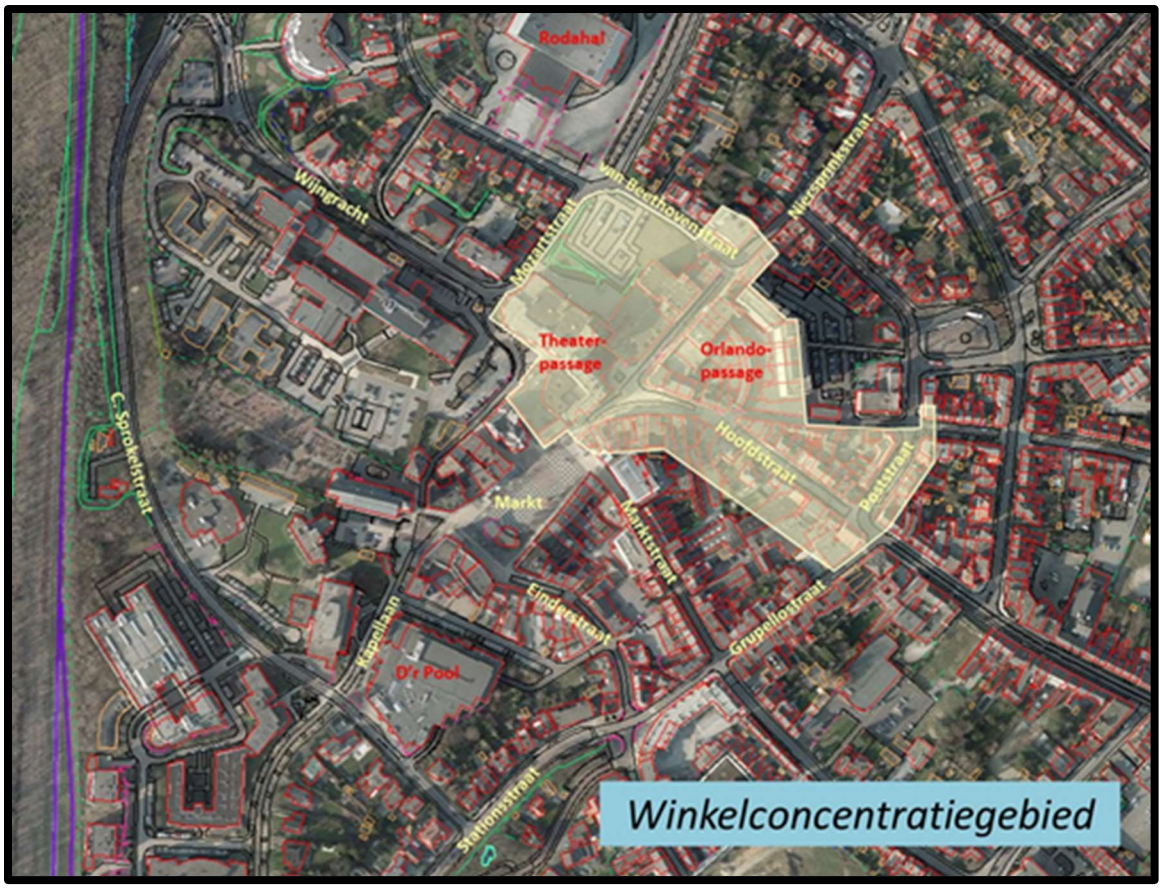
Stimuleringsregelingen

Stimuleringsregeling Centrum

In juni 2013 is de Stimuleringsregeling Centrum door de gemeenteraad vastgesteld. Het doel van de regeling was en is het stimuleren van ondernemerschap in Kerkrade Centrum met als gewenst resultaat een kwalitatief goed winkelgebied dat in huidige en toekomstige tijden rendabel is. De subdoelen waren:

- Bewerkstelligen spin-off/kruisbestuiving.
- Bevorderen werkgelegenheid.
- Bevorderen recreatief winkelen.
- Bevorderen vestigingsklimaat.
- Bevorderen ondernemersklimaat.
- Op termijn integreren van diverse regelingen in integraal flankerend beleid.

Doel is bestaande en nieuwe centrumvoorzieningen in dit gebied te concentreren zodat een compact winkelcentrum ontstaat zonder lege plekken.



Op kwalitatief gebied werd er al een behoorlijke slag gemaakt door de opwaardering van het centrum. Dit was van grote waarde voor de retail. De consument hecht immers niet alleen belang aan de kwaliteit van de winkels, maar ook aan de winkelomgeving. Als de klant daar niet tevreden over is, dan blijft deze weg uit het winkelgebied en de toenemende mobiliteit stelt de klant hiertoe ruimschoots in staat. Door het combineren van winkelen en wonen is een bijdrage geleverd aan de levendigheid van het centrum en het vergroten van het draagvlak van voorzieningen. De afbakening van het winkelconcentratiegebied Kerkrade Centrum biedt vele voordelen:

- Winkels die dicht bij elkaar liggen kunnen profiteren van concentratiebezoek.
- De aantrekkingskracht van het winkelconcentratiegebied wordt daardoor groter.
- Door het winkelconcentratiegebied te bevorderen heeft de stad als voordeel dat de vervoersbewegingen afnemen.
- Bereikbaarheid en parkeren zijn in de hand te houden.
- Winkelstraten kunnen maximaal met elkaar verbonden worden.

De regeling van 2013 was ruimhartig van opzet en noopte in 2016 tot een herijking na een evaluatie. Belangrijkste wijzigingen waren om de bijdrage te verlagen naar maximaal €20.000 per ondernemer (dit was €40.000) en gedeeltelijke terugvordering van de bijdrage als de ondernemer binnen 3 jaar stopte (eerder was er geen sprake van terugvordering).

Eind 2016 is de stimuleringsregeling Centrum verlengd en is extra budget vrijgemaakt om de regeling te continueren. In 2013 is gestart met een budget van €200.000. Eind 2016 is hier €122.000 aan toegevoegd. Er is tevens een aanpassing in de verordening doorgevoerd om oneigenlijk gebruik van de regeling te voorkomen.

Eind 2018 is de stimuleringsregeling nogmaals geëvalueerd. De stimuleringsregeling was geldig totdat het maximum van het beschikbaar gestelde budget ad € 150.000 bereikt was. Tijdens de

behandeling van aanvragen bleek dat het wenselijk was om de Verordening Stimuleringsregeling Kerkrade Centrum 2017 op een aantal onderdelen aan te passen. Gezien het grote aantal aanvragen was duidelijk dat de subsidieregeling succesvoller werd. De subsidieregeling werd verlengd en hiervoor is een extra budget van € 100.000 beschikbaar gesteld. Bij deze aanpassing is de maximale bijdrage verlaagd naar €10.000 per ondernemer.

De zittende ondernemers werden vanaf maart 2020 hard geraakt door de COVID-19 pandemie. De subsidiebijdrage van €10.000 wordt conform de verordening in twee tranches van €5.000 uitgekeerd. De eerste tranche wordt overgemaakt direct na de opening van de zaak en de tweede tranche één jaar na de opening. Vanwege de COVID-19 pandemie gaf een aantal centrumondernemers aan dat de situatie nijpend was door de grote economische impact. Concreet werd gevraagd om vroegtijdige uitkering van de tweede tranche om deze moeilijke periode te kunnen overbruggen. Deze uitzonderlijke situatie vroeg om creatieve oplossingen en coulant omgaan met een gedeeltelijke uitbetaling van de tweede tranche. De hoogte van het voorschot van de tweede tranche werd bepaald naar rato van het aantal verstreken maanden van het eerste jaar na de opening, met een minimum van €1000 (peildatum 1 april 2020). Het dan nog resterende bedrag werd uitgekeerd zodra de (volgens de verordening) geldende datum werd behaald.

De stimuleringsregeling Centrum loopt op dit moment nog. In onderstaand overzicht is de stand per 1 december 2021 weergegeven.



Stimuleringsregeling Aanloopstraten centrum
Het doel van deze stimuleringsregeling is het in een tweetal aanloopstraten van het winkelconcentratiegebied (primair de winkelfunctie), te weten de Einderstraat en Marktstraat (deel buiten het centrum), stimuleren van het doen vestigen van de volgende functies: 'dienstverlening' en 'maatschappelijke doeleinden'. Deze stimuleringsregeling is complementair aan de stimuleringsregeling voor het winkelconcentratiegebied waarmee de vestiging van de toelaatbare

centrumfuncties in het winkelconcentratiegebied wordt bevorderd en gefaciliteerd. De urgentie van het centrum noopt tot vlotte acties en het actief inspelen op kansen om (nieuwe) ondernemers te doen vestigen in de nader te omschrijven aanloopstraten naar het winkelconcentratiegebied Kerkrade Centrum.

Voor deze regeling was oorspronkelijk €100.000 vrijgemaakt. In de periode tot eind 2019 had slechts één ondernemer een aanvraag ingediend en is een bedrag van €7.500 beschikbaar gesteld. Eind 2019 is het beschikbaar gesteld bedrag met €70.000 verlaagd. Ook daarna zijn geen aanvragen meer gedaan.



Stimuleringsregeling Terrassen
Met de realisatie van het Centrumplan en dan specifiek de herinrichting van de openbare ruimte is een flinke kwaliteitsslag gemaakt op het gebied van de functionele ruimtelijke kwaliteit in het centrum van Kerkrade. Alle straten en pleinen in het centrum van Kerkrade zijn heringericht met nieuwe duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen en straatmeubilair zoals o.a. banken, lichtmasten, prullenbakken en fietsstandaards. Er was een beperkt en gedateerd terrassenbeleid opgenomen in de “Beleidsnota inzake het bijzonder gebruik van de openbare ruimte”, vastgesteld op 9 juni 1997 en laatst gewijzigd vastgesteld op 9 juli 2001. Gelet op de kwaliteitstoename van de openbare ruimte is in 2016 besloten om het terrassenbeleid te herzien.

Terrassen leveren een positieve bijdrage aan het straatbeeld en aldus ook aan de aantrekkelijkheid van het centrum in het algemeen. Tegen deze achtergrond is de nota Terrassenbeleid centrumgebied gemeente Kerkrade in november 2017 vastgesteld, waarin meer dan in het voormalige beleid gebruiks- en kwaliteitseisen zijn vervat waar terrassen in de openbare ruimte aan dienen te voldoen. Daarbij zijn kaders gesteld voor aspecten als overkappingen, windschermen/schotten en meubilair.

Uitgangspunt was dat alle binnen het centrumgebied gelegen horecabedrijven per uiterlijk het eerstvolgende WMC (1 juli 2021) aan deze nieuwe gebruiks- en kwaliteitseisen zouden moeten voldoen.

Als vervolg op de vaststelling van het nieuwe terrassenbeleid is een stimuleringsregeling in het leven geroepen die voorziet in de mogelijkheid dat ondernemers die over een terras beschikken waarvan materialen en/of meubilair niet voldoen aan de nieuwe gebruiks- en kwaliteitseisen een tegemoetkoming krijgen in de door hen te plegen investering in het kader van de aanschaf van materialen en/of meubilair dat voldoet aan de kwaliteitscriteria. Er is voor deze regeling €100.000 vrijgemaakt waarbij ondernemers voor een toe te kennen stimuleringsbijdrage van maximaal 50% van de vervangingskosten tot een bepaald maximum bedrag. Dit maximaal bedrag nam per jaar af naar het WMC 2021. In het eerste jaar maximaal €5.000, in het laatste jaar maximaal €2.000. Deze regeling is in december 2017 door de gemeenteraad vastgesteld.

In januari 2019 zijn de bedragen van de stimuleringsregeling terrassen verlaagd. Sinds de vaststelling van betreffende regeling in december 2017 hadden slechts drie ondernemers een aanvraag ingediend en was een totaalbedrag van € 2.534,35 beschikbaar gesteld. Om deze reden is destijds het beschikbaar gestelde bedrag met €80.000 verlaagd en is nog €17.000 beschikbaar. Dit is bij de vaststelling van de najaarsnota 2019 geformaliseerd.

Als gevolg van de COVID-19 pandemie heeft de WMC-organisatie in april 2020 besloten het WMC te verschuiven van 2021 naar 2022. Over de aanpassing van de verordening om de beoogde einddatum met 1 jaar te verschuiven is in juli 2020 voor de eerste keer gesproken. Het voorstel is destijds echter door het college teruggenomen. Er werd een motie ingediend om de (horeca)ondernemers verder tegemoet te komen (onder andere beleidsnota terrassen terugtrekken, extra financiële tegemoetkoming – bijv. precario- en reclamebelasting). Tijdens de bespreking is ook de vraag gesteld of het mogelijk is de termijn verder te verlengen naar 2025. Uiteindelijk heeft de gemeenteraad in april 2021 de verordening stimuleringsregeling terrassen verlengd tot 1 september 2025 en is de maximale bijdrage gedurende de rest van de looptijd 50% van de investeringskosten met een maximum van €3.000.

Er zijn na deze aanpassing geen nieuwe aanvragen gedaan.

Centrummanagement

In het kader van het formuleren van de inhoud, de koers en de organisatie van centrummanagement voor het centrum Kerkrade is tussen 2016 en 2018 zowel binnen de gemeente (ambtelijk en bestuurlijk) als met de ondernemers meermaals, gespard en overleg gevoerd. De algemene doelstelling van centrummanagement is destijds als volgt benoemd “Het vergroten van de aantrekkelijkheid van het centrumgebied door het benutten van de specifieke kwaliteiten, om zo meer bezoekers te trekken, hogere bestedingen te genereren, de verblijfsduur te verlengen en de bezoekers vaker te laten terugkomen”. Hierbij is ook gekeken naar de positionering van de centrummanager. Eind 2018 is gekozen voor een externe centrummanager, iemand die tussen gemeente en ondernemers staat om op deze wijze een onafhankelijke positie te kunnen innemen.

De centrummanager functioneert als verbindende schakel tussen samenwerkende ondernemers en tussen die samenwerkende ondernemers en de gemeente. Ook zal de centrummanager ondernemers de weg moeten wijzen bij vestiging en doorontwikkeling/verplaatsing van hun onderneming in het centrum, een en ander als linking pin. Centrummanagement functioneert zodanig dat richting wordt gegeven, met een aanpak op hoofdlijnen met een coördinerende, initiërende, stimulerende en adviserende rol en niet primair uitvoeringsgericht.

Er lag in eerste instantie een nadrukkelijke koppeling specifiek in relatie tot het evenementenbeleid voor de hand, met daaraan verweven de positionering en het vermarkten van de stad.

Er is nadrukkelijk gekozen voor niet “meer” maar “beter”, voor kwaliteit boven kwantiteit. Van het fysieke bouwen naar aandacht voor het organiseren van activiteiten en het invullen met functies. Daarbij een houding aannemend van niet langer afwachten maar van proactief aan de slag gaan om meer beleving, meer reuring en op basis daarvan de mogelijkheid geven aan ondernemers meer omzet te kunnen te generen. Hiervoor moet meer en goed worden samengewerkt met alle betrokken partijen in het centrum, zal het centrum goed op de kaart moeten worden gezet en zal steeds de vinger aan de pols moeten worden gehouden om bij te sturen om zo de kwaliteit van de aanpak gaandeweg te verbeteren.

De focus heeft de afgelopen jaren gelegen om samen met gemeente en ondernemers meer reuring in de stad te krijgen (bijvoorbeeld door collectieve koopzondagen te koppelen aan evenementen), leegstaande panden te vullen (bijvoorbeeld door pop-up stores en etalages aan te kleden) en op marketing. De laatste 1,5 jaar hebben vooral in het teken gestaan van de COVID-19 pandemie, die een zware wissel heeft getrokken op ondernemend Kerkrade.

Beleef Kerkrade / Programma van de Stad

Het nieuwe stadshart van Kerkrade maakte indruk tijdens het WMC in 2017. Bij bewoners én bezoekers. Met het verwijderen van de eerste steigers en het vrijkomen van de gevels in het stadscentrum werd een kentering in de houding van de Kerkradenaar en de bezoekers zichtbaar. Er heerste na een langere periode van pessimisme plots een positief elan in de stad. “Trotsheid” hoorde en voelde je door de stad. Het beeld van de Spaanse kunstenaar Ripollés, Viva la Vida, belichaamt dat en versterkt dat gevoel.

Kerkrade heeft zijn rug gerecht met de integrale en grootschalige aanpak van het stadscentrum. Na het Centrumplan volgde Vie – Leven in Beweging, dat zijn fysieke voltooiing nadert en daarmee een belangrijke plek in het centrum opwaardeert. Kerkrade staat weer op de kaart. Nu is het zaak om het fundament dat gelegd is verder te verstevigen en vanuit alle beleidsterreinen integraal het centrum, de wijken, buurten en straten vanuit het merk Kerkrade te positioneren.

Stedelijke vitaliteit is het overkoepelende concept waaronder de gebiedsontwikkeling (bouw) en het programma van de stad valt. Kerkrade centrum moet weer de centrale publieke plek worden, in lijn met de zogenaamde Third Place gedachte van HuB Kerkrade als het ontmoetingspunt, de gemeenschappelijke woonkamer van de stad.

Belangrijke uitgangspunten zijn:

- Van bouwen naar programmeren
- Van kwantiteit naar kwaliteit
- Van reactief naar proactief
- Van passief naar actief met meer beleving
- Van productie naar cocreatie
- Van voorlichting naar marketing
- Van controle naar control
- Viva la Vida als icoon van de vitale stad

Naast de Big 5 is het nieuwe centrum nadrukkelijk een nieuwe kans voor de stad. Het aanhaken van het centrumgebied op de bestaande stadsmarketing van Kerkrade was onvoldoende. Om de juiste en kwalitatief hogere positionering te verkrijgen was een extra inspanning én accentverschuiving

vereist. De positionering van onze stad moest integraal worden vervlecht met toeristische marketing en eventmarketing. Kerkrade is een stad om te beleven, een stad die gezien mag worden. Integrale stadsmarketing zet daar stevig op in en zal daarop blijven inzetten.

Hierbij is aangehaakt bij de bestaande formule “Beleef Kerkrade”, echter is deze wel breder getrokken dan alleen evenementen en de Big 5. De stadsmarketing is opgebouwd uit 4 pijlers te weten (1) Wonen, (2) Ondernemen, (3) Werken en (4) Recreëren. De stadsmarketing heeft vanaf 2020 een enorme boost gekregen en heeft de (digitale) exposure flink vergroot. Kerkrade staat letterlijk weer op de kaart!



INZICHTEN, ERVARINGEN EN LEERPUNTEN

Het Centrumplan was een project met een begin en eind. Tegelijkertijd werd een complex proces doorlopen dat in deze evaluatie uitvoerig is beschreven. Project en proces hebben behalve een mooi centrum, attractief flankerend beleid en een proactieve stadsmarketing ook inzichten, ervaringen en leerpunten opgeleverd. Graag delen wij de belangrijkste observaties (in willekeurige volgorde).

- De bouwplannen die ontwikkeld zijn tussen 1999 en 2011 pasten niet bij de schaal van Kerkrade. Ze hadden een (te) groot volume aan vastgoed.
- De bouwplannen tot omstreeks 2011 hadden een (te) groot volume aan vastgoed, zowel voor wat betreft de woningen als de retail. Deze bouwplannen gingen uit van substantiële toevoeging aan de bestaande voorraad in het centrum wat, zeker voor wat betreft de retail, tot een enorme leegstand zou hebben geleid.
- Regie nemen over de centrumontwikkeling door de gemeente was de belangrijkste kritische succesfactor om uiteindelijk tot realisatie te komen. Vanuit het belang van de stad zijn kaders bepaald. Waar nodig zijn grondposities in eigendom verworven. Verminderen van de oppervlakte retail en minder woningen realiseren waren belangrijke uitgangspunten.
- Complexe stadsontwikkelingsprojecten vergen een lange adem en hebben veelal een lange doorlooptijd. De complexheid bij het Centrumplan zat vooral in het aantal grondeigenaren en aanwezige huurders, uiteenlopende belangen, toegankelijk houden van het centrumgebied voor bewoners en ondernemers en wijzigingen in de verkaveling en planning.
- Externe expertise is onontbeerlijk om de risico's voor de gemeente zo klein mogelijk te laten zijn (complexiteit, specifieke regelgeving voor overheid, ontbreken kennis bij overheid).
- Een 'strakke' projectorganisatie met heldere lijnen naar de ambtelijke organisatie, samengesteld uit externe en interne expertise, die multidisciplinair samenwerkt is een voorwaarde om grootschalige projecten te ontwikkelen en uit te voeren.
- De koop- en samenwerkingsovereenkomst blijkt 'toekomstproof' te zijn geweest. Binnen de regels die gelden voor staatssteun en binnen het aanbestedingsrecht is een contractvorm gekozen die niet gebruikelijk is, maar wel tot resultaat heeft geleid.
- De realisatie van het Centrumplan, gekoppeld aan pro-actieve stadsmarketing heeft Kerkrade weer op de kaart gezet. Het centrum mag gezien worden, die stad is volop in ontwikkeling. Het centrumplan is een belangrijke aanjager daarvan.
- Bewoners en ondernemers spreken met trots over hun stad. Na tientallen jaren van stilstand en achteruitgang zit er weer "Schwung" in de stad.
- De herinrichting van de openbare ruimte heeft in grote mate bijgedragen aan een kwaliteitsimpuls in het centrum en heeft eigenaren van veel panden in het centrum ertoe bewogen om (minimaal) de gevels van panden op te knappen.
- De verplaatsing van het hertenkamp in het Stadspark heeft een enorme bijdrage geleverd in de relatie tussen onder- en bovenpark en in de openheid van het bovenpark. Daarmee is een park ontstaan wat beter bruikbaar en beleefbaar is. Bovendien is de sociale veiligheid sterk verbeterd.
- Het vaststellen van het strategisch kader en de hierbij behorende taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de verschillende besluitvormingsorganen hebben bijgedragen aan een slagvaardige organisatie.
- De kwartaalrapportages in de commissie GEZ met bijbehorende presentaties waren een goed middel om de commissie op de hoogte te brengen van de voortgang van het project.
- Het vertrouwen en de professionele werkrelatie tussen bestuurlijke en ambtelijke organisatie heeft bijgedragen aan het welslagen van het project Centrumplan.
- Het is van belang dat projectleiders 'dicht' tegen de bestuurders aan zitten die voor uitvoering verantwoordelijk zijn. Ze zijn elkaars sparring partners en wisselen informatie en

standpunten uit. Gericht op uiteindelijke besluitvorming in college of raad. Deze werkwijze leidt tot adequate advisering.

- Ook al is de gemeente formeel niet verantwoordelijk, bij een project als het Centrumplan, speelt de gemeente als 'regisseur' regelmatig een belangrijke intermediaire rol gedurende de uitvoering. Die rol moet ook gepakt worden. Met name in relatie tot de planning c.q. afstemming van alle werkzaamheden van alle betrokken partijen. Uitvoerende partijen zijn vooral met hun eigen werkzaamheden bezig en hebben weinig aandacht voor werkzaamheden van andere partijen, terwijl er over en weer een grote afhankelijkheid bestaat. Het is aan de gemeente om het proces te bewaken en partijen samen aan tafel te krijgen om tot overeenstemming te komen.
- Het houden van risicoanalyses op basis van de methode "OTG, risico, oorzaak, gevolg" en op basis hiervan beheersmaatregelen, levert een duidelijk overzicht van aandachtspunten op.
- Risicoanalyse is een continu proces waarbij op strategische momenten een gedetailleerde risicoanalyse wenselijk is. Er kan dan in detail worden ingezoomd op mogelijke gebeurtenissen die (grote) gevolgen voor een project kunnen hebben.
- De gebiedsexploitatie was hét financieel kader in de sturing van het project. Alle voorstellen, te nemen besluiten etc. werden afgezet tegen de kaders die de raad heeft vastgesteld.
- Bij het opstellen van toekomstige projectbegrotingen verdient de post onvoorzien extra aandacht. Zeker bij grootschalige complexe projecten.
- De gekozen werkwijze voor participatie, communicatie en omgevingsmanagement was succesvol.
- De stimuleringsregeling Centrum is een adequaat instrument gebleken.
- De stimuleringsregeling Aanloopstraten is niet succesvol geweest.
- De stimuleringsregeling Terrassenbeleid is (nog) niet succesvol geweest. Het oprekken van de einddatum tot 2025 dat de extra bijdrage geldt, biedt wellicht nog mogelijkheden.
- De ingezette strategie voor stadsmarketing en centrummanagement is succesvol. Het heeft het centrum en de stad een enorme boost opgeleverd. Daarop kan verder gebouwd worden.

- Een stad is nooit af -