Heerlen

Herontwikkeling winkelcentrum Giesen Bautsch

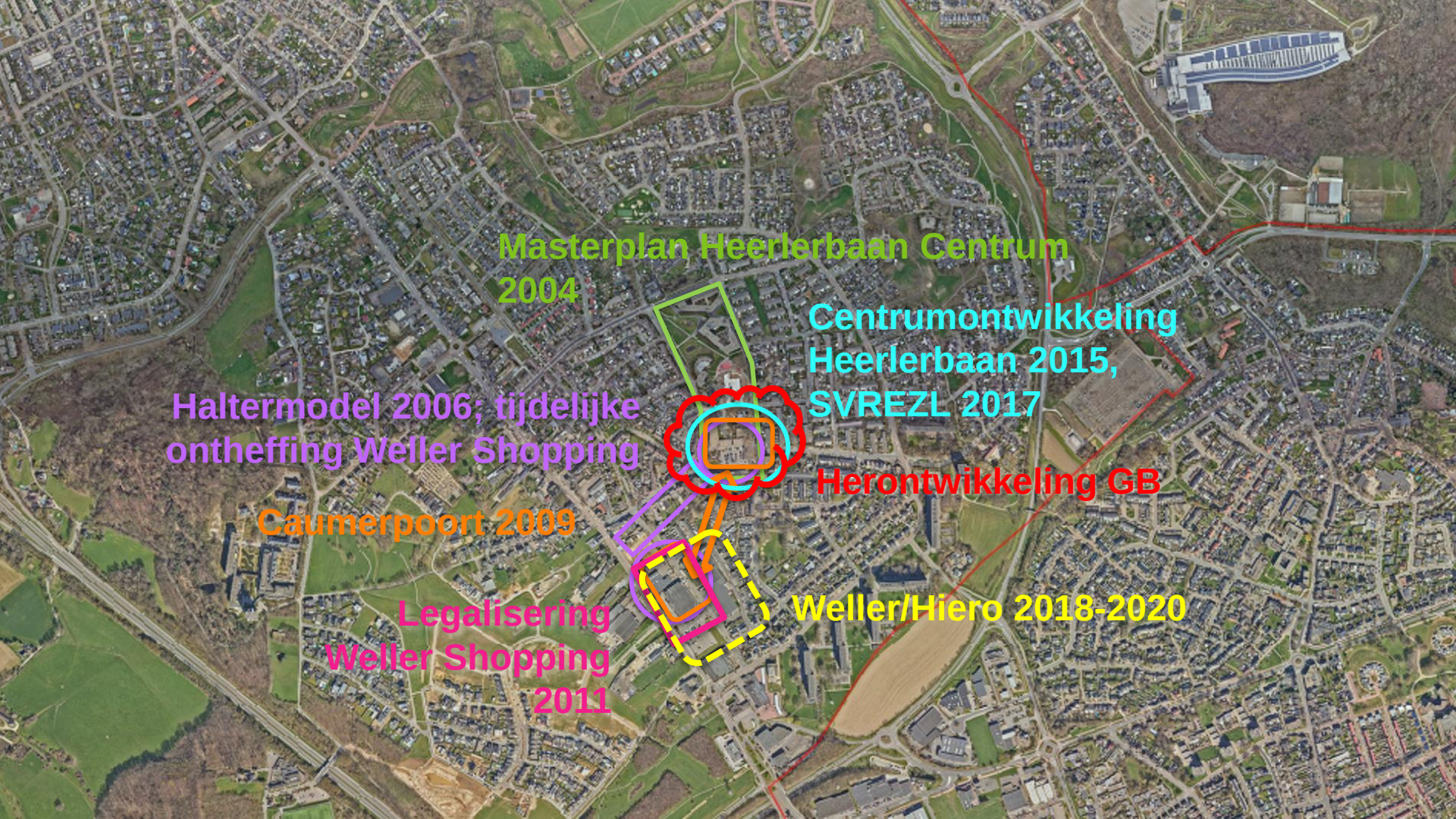
Raadscommissies ROLO en EBF
4 oktober 2023

Gemeente **Heerlen**

Het gebied

Heerlen


Verplaatsing bouwmarkten naar Rodaboulevard,
woningbouwplan Heerlerbaan
2000 - 2002


Masterplan Heerlerbaan Centrum 2004
Centrumontwikkeling Heerlerbaan 2015, SVREZL 2017
Haltermodel 2006; tijdelijke ontheffing Weller Shopping
Herontwikkeling GB
Caumerpoort 2009
Legalisering Weller Shopping 2011
Weller/Hiero 2018-2020


ZOEKEN
Zoom: 20%


ZOEKEN
Caumer bron
BMV
Corisbergweg
Giesen Bautsch
Vullingsweg
Winkelgebied De Bautsch
Bautscherweg
Zoom: 20%


P
Jan Linders
© Cyclomedia

Het plan

Heerlen

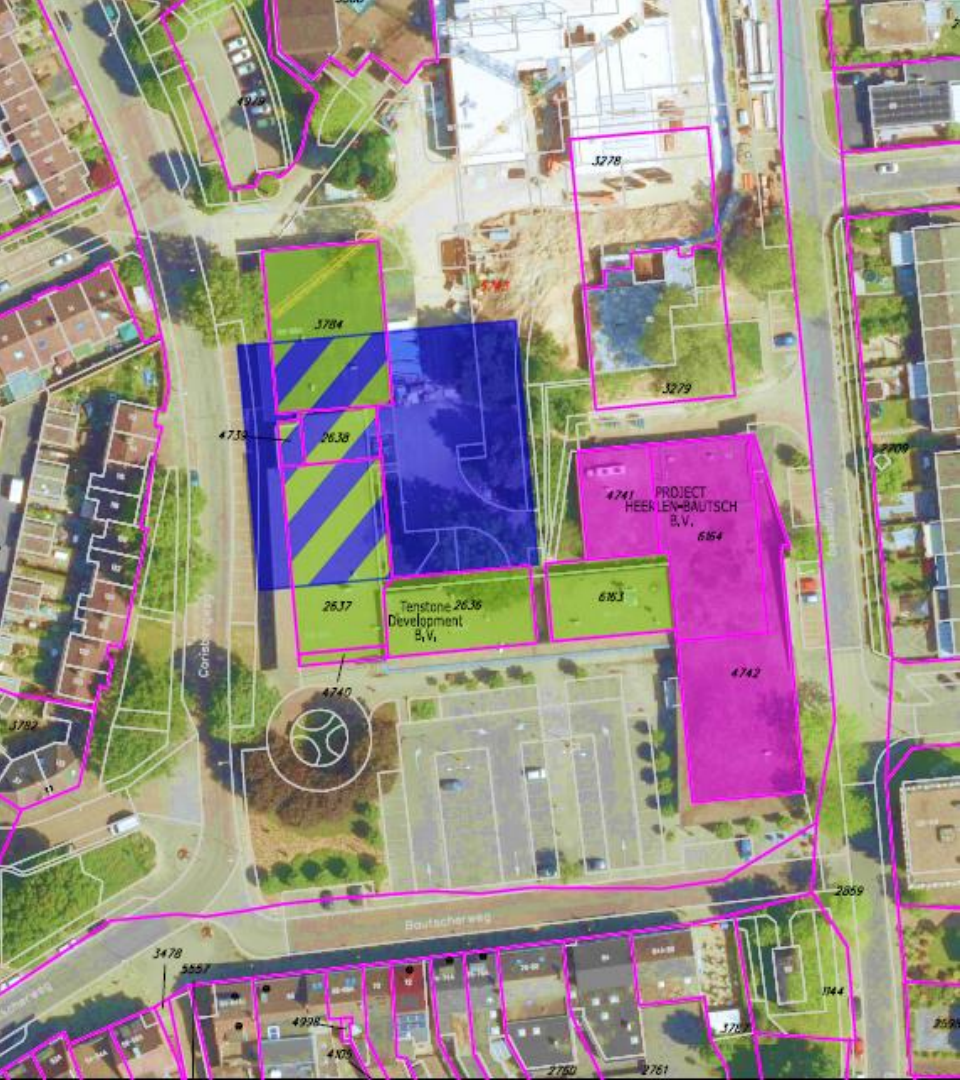


Planonderdelen

Herontwikkeling winkelruimte

Toevoegen 41 appartementen
(bestemmingsplanwijziging)

Vernieuwen openbare ruimte



Planonderdelen

GROEN **sloop**

BLAUW **nieuwbouw**

- supermarkt
- inpandig laden & lossen
- woningen & parkeerkelder

ROZE **renovatie**

- overige winkels



Ambitieschets openbare ruimte

Samenhang BMV en winkelcentrum

Sfeer en verblijfskwaliteit

Veel groen

De uitdaging

Heerlen

- **Geen winkelmeters erbij**
- **Woningen nauwelijks rendabel**

- **Gemeentelijke bijdrage**
- **Geen staatssteun**

De route

Gemeente **Heerlen**

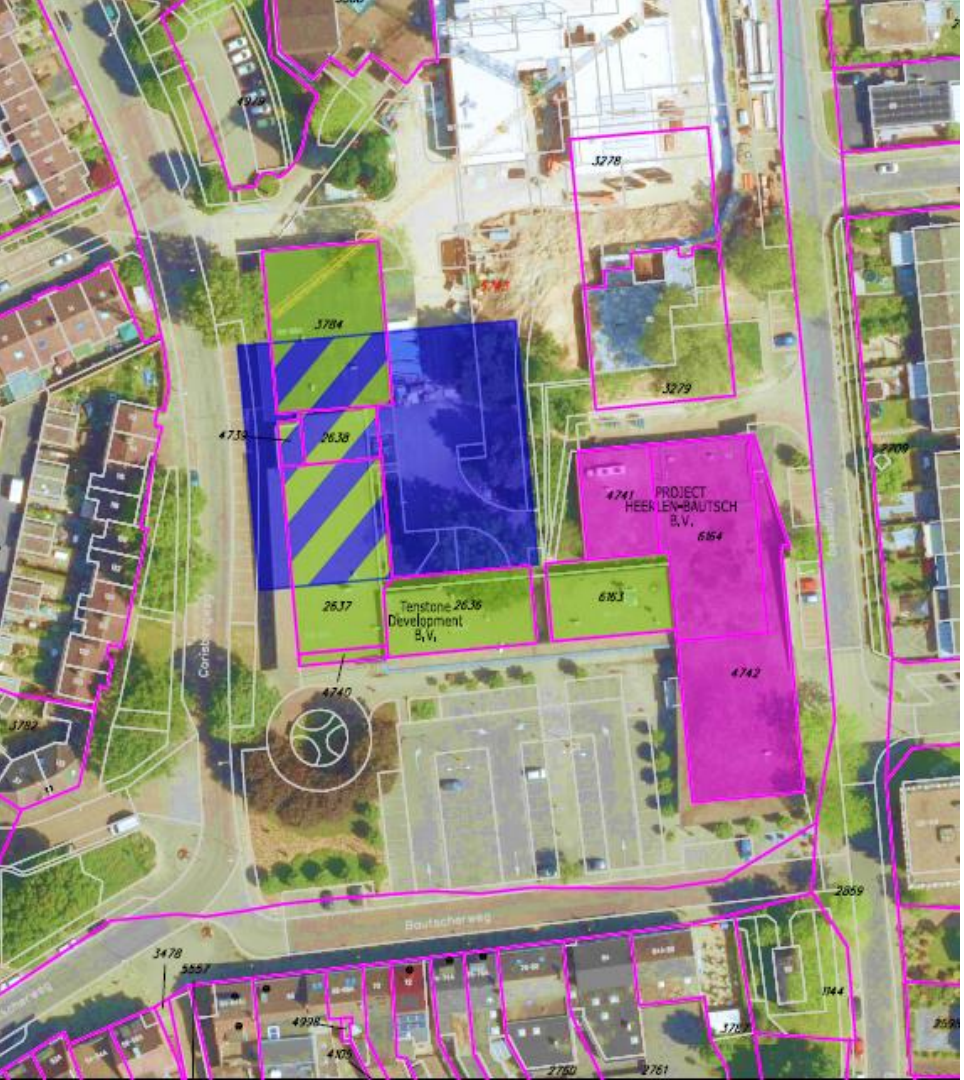


Eigendom Giesen Bautsch

Tenstone Development BV wil verkopen

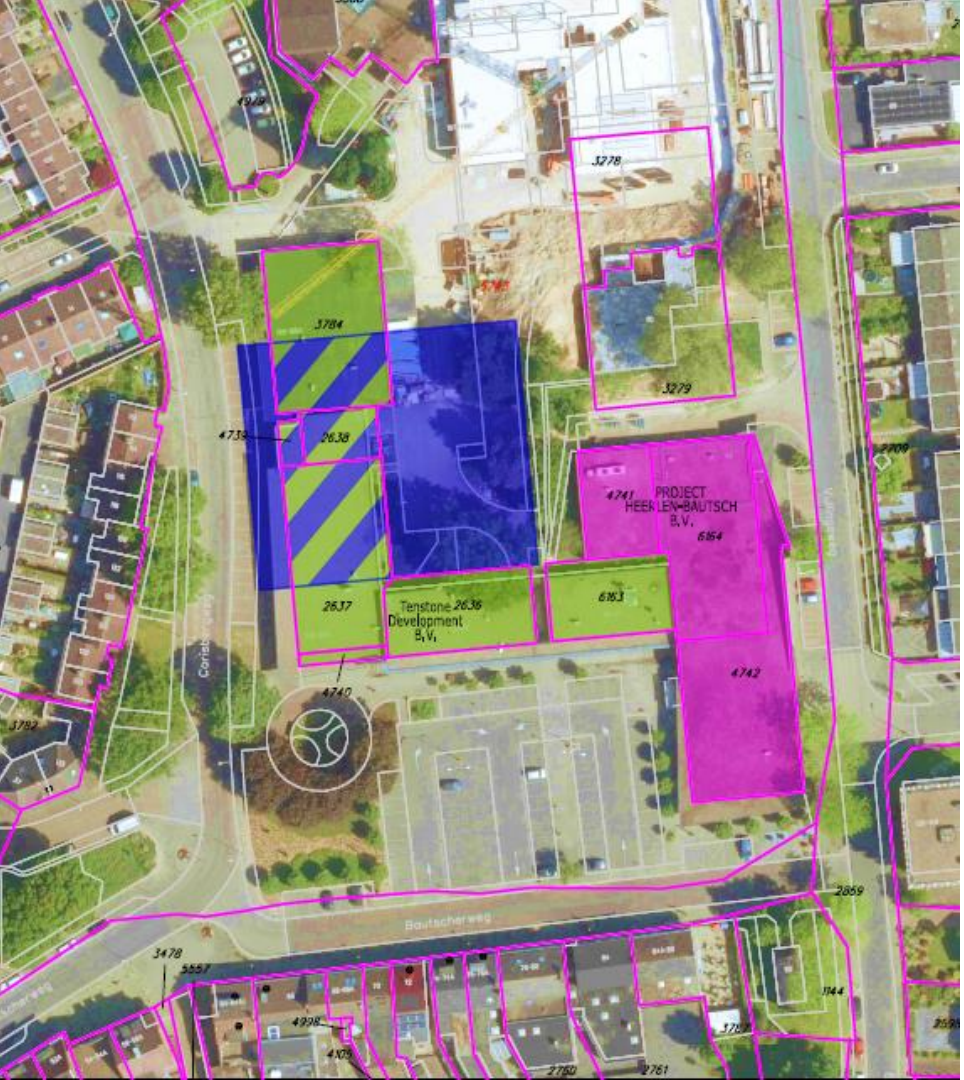
Oostelijke vleugel:
2019 deel verkocht aan Karioka BV,
2022 doorverkocht aan Jan Linders (PHB-BV)

Westelijke vleugel:
2021 intentie-ovk verkoop aan PHB-BV



Huidig eigendom planonderdelen

GROEN	Tenstone
BLAUW	Gemeente
ROZE	Project Heerlen-Bautsch

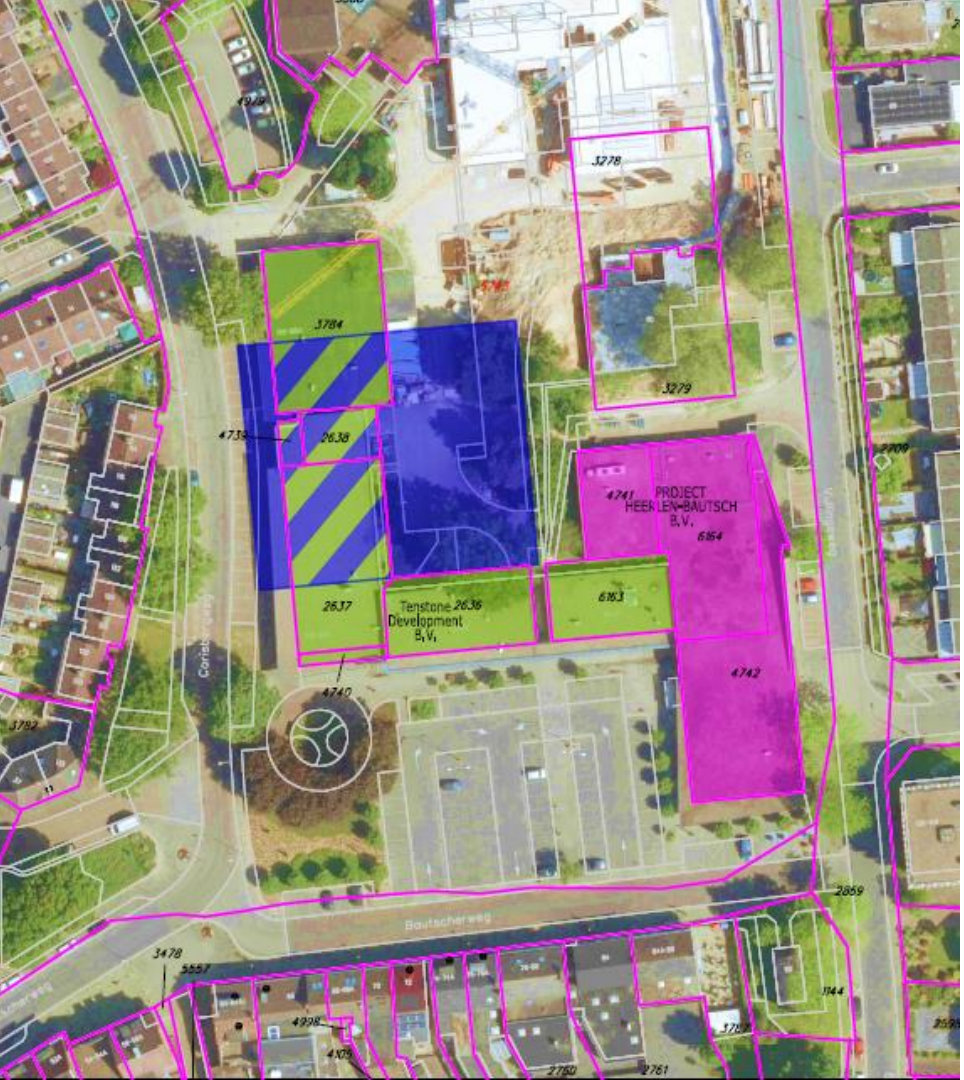


Oorspronkelijke route (ABC)

Tenstone (A) verkoopt GROEN (incl. arcering) aan PHB-bv **(B)**

PHB-BV (B) verkoopt t.z.t. alleen GROEN aan **Gemeente (C)** tegen beleggingswaarde i.p.v. ontwikkelwaarde = **staatssteun**

Gemeente verkoopt t.z.t. BLAUW aan **PHB-BV** tegen ontwikkelwaarde



Alternatieve route

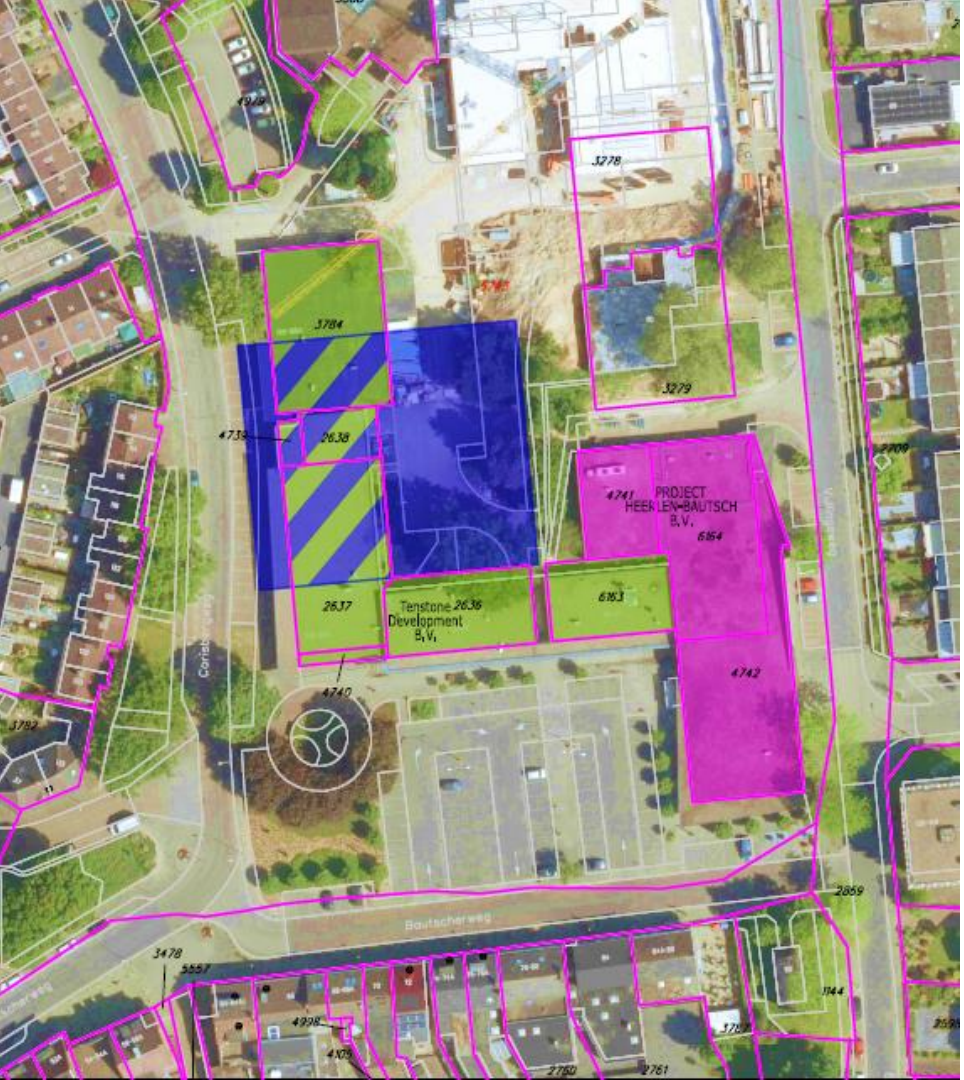
Gemeente koopt GROEN tegen taxatiewaarde van Tenstone

'staatssteun-proof'

Gemeente verkoopt BLAUW (incl. arcering) aan PHB-BV tegen ontwikkelwaarde (zodra vergund)

PHB-BV realiseert nieuwbouw

'Didam-proof'



Risico’s

Gemeente is – tot onherroepelijk BP en vergunning – eigenaar
(beheer uitbesteden aan Rialto / Jan Linders)

Tijdpad onherroepelijkheid afhankelijk van rechtsgang

Afhankelijkheden

Subsidie Parkstad: contracten uiterlijk 31 dec. 2023

Tenstone: bestemmingsplan eind oktober 2023

Wet: anterieure ovk (SOK) tegelijk met bestemmingsplan

Tijdpad

Bestemmingsplan evt. beroepsfase (2 jaar)

2024 uitwerken ontwerp nieuwbouw

2025 verkoop blauw gebied

2026 start nieuwbouw westelijke vleugel

2027 renovatie oostelijke vleugel en herinrichting openbare ruimte

Impressie

Heerlen



Heerlen

Gemeente **Heerlen**