Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
12 november 2024

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
18 december 2024

Documentnummer
186215
Agendapunt

Onderwerp
Verwervingsplan Promenade I

Inleiding/aanleiding
Het centrum van Heerlen heeft de afgelopen jaren grote ontwikkelingen doorgemaakt. Er wordt flink aan de weg getimmerd om het centrum te laten verkleuren naar een attractief veelzijdig centrum. De wens om het onderwijs terug te brengen naar het centrum speelt daarbij een essentiële rol. Daarom wil de gemeente het voortgezet-, hoger- en academisch onderwijs in het centrum van Heerlen accommoderen. Met scholieren, studenten en onderwijzend personeel in de stad verrijk je de maatschappij en de stad; het creëert levendigheid.

De onderwijsambitie van de gemeente is verwoord in onder andere het Ambitiedocument ‘Samen maken we het Centrum’ (unaniem vastgesteld bij raadsbesluit van 26 januari 2022 – BWV-21001542) als opvolger van het Bidboek uit 2016 en het coalitieakkoord 2022-2026 ‘Uit liefde voor onze stad’.

Om als stad levensvatbaar te blijven hebben we steeds vers bloed nodig, nieuwe ideeën en ruimte voor experimenten en pionieren. De stad weet als geen ander om te leren van het verleden, maar kijken nadrukkelijk naar de toekomst. Onze stad was altijd al een plek van ontmoetingen, van transformatie en van vooruitgang. Dit zit bij ons in het bloed. Er is ruimte voor een grote diversiteit aan mensen, organisaties en bedrijven. Het onderwijs en onderzoek kan dan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de vooruitgang van de stad, die een natuurlijke en vruchtbare voedingsbodem is voor hen die willen groeien en bloeien. Denk hierbij aan het experimenteergebied Heerlen Noord, onze jeugdzorg en de creatieve sector. Alle kennis en kracht kan dan ook worden ingezet om gezamenlijk aan een betere samenleving te bouwen en niet alleen de opgaven waar we voor staan aan te pakken, maar ook de kansen te verzilveren.

Zuyd Hogeschool heeft kenbaar gemaakt dat haar huidige locatie te ruim is en op termijn onvoldoende interactie met de omgeving heeft. Zuyd Hogeschool zoekt dan ook met haar onderwijsaanbod nadrukkelijk de maatschappij op en brengt onderzoek en onderwijs (studenten) naar het bedrijfsleven. De locatie waar de studenten worden opgeleid is mede bepalend voor het succes van dat onderwijsaanbod en daarmee van de toekomstige generaties. Zuyd Hogeschool blijft in ontwikkeling en doet dit daarom meer dan ooit in afstemming met de ketenpartners (Gemeenten, burgers, bedrijven, culturele instellingen, etc). Ook wil en moet Zuyd Hogeschool een aantrekkelijkere werkgever zijn en blijven.

De visie van Zuyd Hogeschool vraagt een locatie in het hart van het centrum van Heerlen waarvoor het gebied Promenade I is aangeduid als meest geschikte locatie.

Deze locatie draagt ook voor de gemeente bij aan het realiseren van haar ambities voor het centrum. De locatie is centraal in het centrum gelegen, met voor onderwijs noodzakelijke centrumvoorzieningen in brede zin in de directe nabijheid aanwezig (het OV-knooppunt, culturele instellingen, horeca en groen- en parkvoorzieningen) en ten slotte is de locatie alzijdig georiënteerd. Het plangebied Promenade I ligt in de zgn. Peutz-driehoek, die van nature een loop kent. Echter ondanks deze centrale ligging is er sprake van langdurige leegstand in grote delen van het gebied hetgeen een nadelige impact met zich brengt en de locatie tot een kwetsbare en onverzorgde plek maakt. Met de huisvesting van Zuyd Hogeschool op deze locatie komen enkele duizenden studenten en onderwijzend en faciliterend personeel naar dit deel van de stad die ter plekke eigentijdse flankerende voorzieningen vragen en daarmee dienovereenkomstige ontwikkelingen zullen genereren.
Kortom, met de beoogde herontwikkeling krijgt het hele gebied een nieuwe, toekomstgerichte functie en is daarmee te zien als een gamechanger met een significante kwaliteitsimpuls voor zowel het thans kwetsbare gebied, als ook voor de gehele binnenstad.

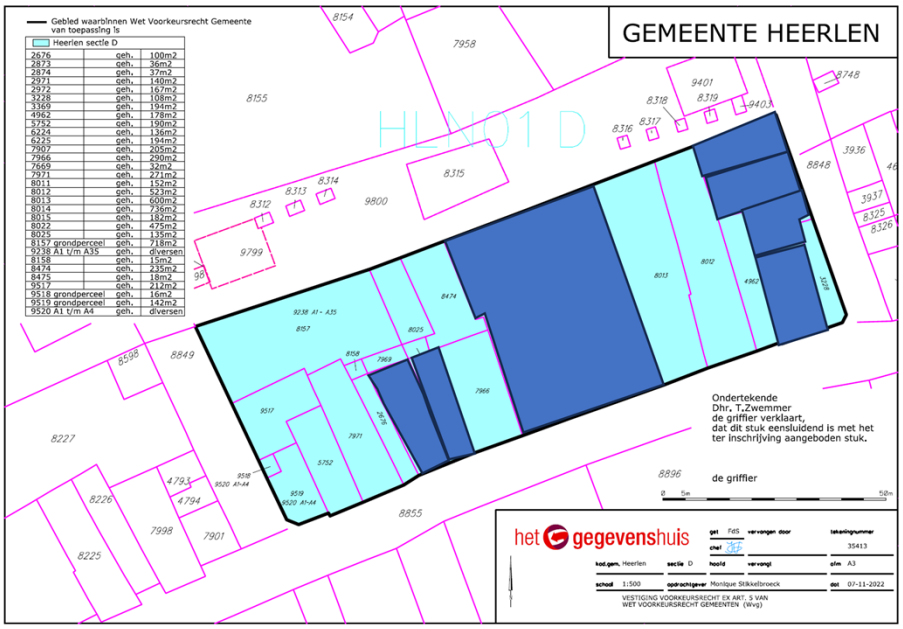
Voor het gebied Promenade I is dan ook een onderwijsfunctie voorzien gecombineerd met annexe overige centrumfuncties (o.a. commerciële functies, horeca, leisure), wonen en bijpassende infrastructuur, die voor veel levendigheid en reuring zorgt in het centrum.

Vorenstaande heeft ertoe geleid dat uw raad op 21 december 2022 (BWV-22002101) een voorkeursrecht heeft gevestigd op het plangebied Promenade I.

Gemeente en Zuyd Hogeschool treffen thans samen voorbereidingen om te komen tot een marktuitvraag voor het aantrekken marktpartij gericht op planrealisatie, op basis van op elkaar afgestemde programma’s, kwaliteitseisen, juridisch-planologische kaders en financiën.

Door het op 21 december 2022 gevestigde voorkeursrecht in dit gebied is de gemeente in positie gekomen om regie te voeren op de vastgoedmarkt ter plaatse en over te gaan tot een actieve grondverwerving in het gebied. Het gevestigde voorkeursrecht is immers te zien als ondersteuning op het minnelijke verwervingstraject dat de gemeente voorstaat.

In de afgelopen periode hebben als gevolg van het gevestigde voorkeursrecht met diverse partijen gesprekken plaatsgehad die geleid hebben tot de aankoop van 7 vastgoedobjecten, waarmee de gemeente ca. 40% in eigendom heeft (zie de panden in blauw aangegeven in onderstaand overzicht). Voor deze aankopen is in december 2023 een verwervingskrediet ter beschikking gesteld door de raad van €12 miljoen. Hiervan is €1 mln. gereserveerd voor het tijdelijk bekeer en €11 mln. voor het verrichten van aankopen.
Gesprekken met andere eigenaren in het gebied lopen dusdanig voortvarend dat de verwachting is dat het resterende krediet op korte termijn niet meer toereikend zal zijn. De onderhandelingen lopen dusdanig dat het grootste deel van het plot binnenkort aangekocht kan worden. Kortom we zijn er bijna!



Kader
Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Stedelijke vernieuwing (VHROSV)
Programma Centrum – Onderwijs naar de binnenstad
Paragraaf Grondbeleid

Kernthema:
Centrum
Onderwijs

Bevoegdheid
Raad

Voorstel
De raad voor te stellen:

1. Een 2e verwervingskrediet van € 10.000.000 vast te stellen gebaseerd op de raming, zoals opgenomen in de voor u ter inzage gelegde geheime memo Verwervingsplan Promenade I stand van zaken – update dd. 12 november 2024.
2. De geheimhouding met betrekking tot de memo Verwervingen Promenade I stand van zaken – update dd. 12 november 2024 op te heffen zodra alle vastgoed is verworven.

Argumenten
1.1 Om de verwervingsopgave voor de gewenste transformatie te kunnen realiseren die met het toepassen van het voorkeursrecht is ingezet, zijn budget en bevoegdheid nodig.
Zonder een ter zake positief raadsbesluit zijn de onderwijsambities en de daaruit voortkomende annexe centrumambities met betrekking tot verlevendiging van het centrum en het samenbrengen van studenten met de samenleving, e.e.a. zoals vermeld in het Ambitiedocument en Coalitieakkoord niet te realiseren. In dat geval slagen we er

niet in het hoger onderwijs terug naar de best passende centrumlocatie te brengen, ontvangen we geen duizenden studenten en onderwijzend personeel in ons centrum en komen gewenste flankerende voorzieningen in dit deel van het centrum niet tot stand.

1.2 Met het gevraagde 2e verwervingskrediet kunnen vastgoedposities worden verworven die zijn gelegen in het gebied waarvoor voorkeursrecht is gevestigd.
De gesprekken met de verschillende eigenaren in het gebied lopen voortvarend. In de Memo Verwervingen Promenade I stand van zaken – update dd. 12 november 2024 vindt u een overzicht van alle (te verwachten) aankopen. Met het 2e gevraagde krediet kunnen de resterende vastgoedobjecten in het gebied Promenade worden aangekocht.
Daarmee blijven we ruim binnen de raming op hoofdlijnen, zoals opgenomen in het Verwervingsplan Promenade I, dat eerder door u is vastgesteld

2.1 Het belang van het nu openbaar maken van de memo Verwervingen Promenade I stand van zaken – update weegt niet op tegen het financiële belang van de gemeente om binnen verantwoorde kaders tot aankopen in het gehele plangebied te kunnen overgaan (art. 5.1, 2e lid sub b Wet Open Overheid).
Het opheffen van de geheimhouding is aan de orde indien de gronden verworven zijn.

Tegenargumenten en risico's
1.1 De verwervingsopgave om tot herontwikkeling van het gebied Promenade I te komen ten behoeve van het realiseren van de beoogde transformatie om daarmee bij te dragen aan de centrumambities van onderwijs, levendigheid en een diversiteit aan functies, is groot.
Het plangebied centraal gelegen in het centrum kent een divers eigendom. Er staan weliswaar veel panden leeg, maar er zijn nog diverse ondernemers die er ter plaatse hun bedrijf voeren. Er wordt ook gewoond in het plangebied.
Er is sprake van een grote verwervingsopgave die thans nog is omgeven met onzekere factoren. De beoogde transformatie van het plangebied biedt tegelijkertijd ook grote kansen voor het centrum.

Kosten en dekking
De afgelopen periode hebben de gemeente Heerlen en Stichting Zuyd Hogeschool samengewerkt aan het onderzoeken of Zuyd kan verhuizen naar de Promenade. Dit om uiteindelijk te komen tot een marktuitvraag voor het aantrekken van een marktpartij gericht op planrealisatie.
Aankopen van vastgoed met als doel om het plangebied te herontwikkelen worden normaal gesproken verantwoord in een grondexploitatie (GREX).
Vooruitlopend op de nog op te stellen GREX, met bijbehorend exploitatieplan, vragen we voor de 2e verwervingsfase een krediet van € 10.000.000 beschikbaar te stellen. Dit bedrag bestaat uit de aankoopprijs van het vastgoed en de bijkomende aankoopkosten.

De totale kosten van verwerving brengen we ten laste van het beschikbaar gestelde krediet en nemen we mee in de nog op te stellen grondexploitatie.
Dit betekent dat in afwachting van een grondexploitatie deze kosten 'geparkeerd' kunnen worden en er geen sprake is van afschrijvingslasten. Wel is, zoals gebruikelijk bij activering van kosten, de renteomslag van toepassing.

Communicatie

Aankooponderhandelingen worden voortgezet.
Conform het Verwervingsplan wordt uw raad over iedere aankoop middels een RIB geïnformeerd.

Evaluatie
Uw raad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang van de verwervingen.

Planning, procedure en uitvoering
De met het vestigen van het voorkeursrecht ingezette actieve verwerving van de vastgoedposities zal worden voortgezet en parallel aan dit proces zal het voorbereiden van de bestuurlijke onteigeningsfase worden voorbereid opdat die gereed ligt om gelijktijdig met het omgevingsplan ter besluitvorming te kunnen aanbieden.

Bijlagen
Bijlage 1: Verwervingsplan Promenade I (onder geheimhouding opnieuw ter inzage bij de griffie)
Bijlage 2: Verwervingen Promenade I stand van zaken – update (onder geheimhouding ter inzage bij de griffie)

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
drs. D. Huurdeman	drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier, de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer drs. R. Wever