Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:
BWV-21001393

Agendapunt:

Heerlen,
5 oktober 2021

Onderwerp
Bijdrage Fonds Economische Structuurversterking aan impuls winkelcentrum Giesen Bautsch in Heerlerbaan

Inleiding/aanleiding
In december 2017 heeft de raad besloten de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) vast te stellen. Bij de bespreking hiervan is geconstateerd dat de SVREZL niet 'in beton gegoten' is. Er is nadere invulling op stadsdeel-, wijk- en buurtniveau nodig d.m.v. te ontwikkelen uitvoeringsplannen. In Heerlerbaan vragen de huidige retailstructuur en voorziene ontwikkelingen om scherpe keuzes en een duidelijk toekomstperspectief.

Daarom heeft de raad unaniem een motie aangenomen, waarin hij het college heeft opgedragen om met alle betrokken partijen, projectontwikkelaars, vastgoedeigenaren, retailers en eventuele andere mogelijke maatschappelijke partners, zoals zorgaanbieders, te gaan overleggen om daarmee te komen tot een integrale visie op de wijkvoorzieningen voor het stadsdeel Heerlerbaan. Het college moest, met deze visie als vertrekpunt en in het kader van de onlangs ontwikkelde SVREZL, met voorrang komen tot een uitvoeringsplan voor Heerlerbaan.

In de Quick Scan 2018/2019 bleken er vele uiteenlopende en deels ook conflicterende opvattingen over de winkelstructuur te zijn. Wel waren alle geïnterviewde partijen het erover eens dat niets doen geen optie is. Er was een breed gedragen wens dat er een proces in gang wordt gezet onder regie van de gemeente.

Het vervolgproces om te komen tot planvorming (2019/2020) kende vele ups en downs. De meningen waren sterk verdeeld over het beste toekomstscenario. De beide voorkeursscenario's van de stakeholders sloten elkaar onderling uit. Daarnaast voldeed geen van beide aan de criteria zoals ruimtelijke inpasbaarheid, financiële haalbaarheid en commitment van partijen.

In december 2020 bleek dat de commissie ES overwegend voorstander is van behoud van Giesen Bautsch als wijkwinkelhart. Daarop is het college teruggaan op het geldende beleid: de visie Centrumontwikkeling Heerlerbaan (2015) waarin Giesen Bautsch en omgeving is aangewezen als het winkelhart voor de wijk. Deze visie was eind 2017 overgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie (SVREZL).

Postbus 1, 6400 AA Heerlen, t 14 045 / +31 (0)45 560 50 40, gemeente@heerlen.nl, ING 67 28 14 471

Vervolgens is de kerstperiode 2020-2021 gebruikt om een alternatief plan te ontwikkelen voor een impuls aan het wijkwinkelcentrum Giesen Bautsch en omgeving. Het alternatieve plan behelsde 3 belangrijke onderdelen:

1. gedeeltelijke sloop en nieuwbouw Giesen Bautsch;
2. verplaatsing Action en herontwikkeling Caumerboord-locatie tot woningbouw;
3. verplaatsing Hiero naar Woonboulevard of Centrum en herontwikkeling Hiero-locatie tot woningbouw.

Dit alternatieve plan is eind januari 2021 ingediend voor de Regiodeal Parkstad. Voorwaarde voor een Regiodealbijdrage was een flinke reductie in retailmeters. Aan deze eis werd voldaan door de Hiero te verplaatsen en de achterblijvende locatie (9.500 m²) te herontwikkelen tot woningen. Op 4 mei jl. heeft de Bestuurscommissie Economie & Toerisme Parkstad Limburg ingestemd met een Regiodeal-bijdrage van €1.500.000. Ongeveer tegelijkertijd heeft Hiero besloten toch niet te willen meewerken aan het plan. Volgens de eigenaar was verplaatsing naar de Woonboulevard of Heerlen-centrum bij nader inzien toch niet haalbaar en niet passend in zijn bedrijfsfilosofie. Door het abrupt afhaken van Hiero hebben wij de aanvraag voor de Regiodeal helaas moeten intrekken.

Vervolgens is verder gewerkt aan het resterende plan: de herontwikkeling van winkelcentrum Giesen Bautsch. Ontwikkelaar Rialto heeft een nieuwe grond- en opstalexploitatie opgesteld. Deze grond- en opstalexploitatie kent een tekort doordat er geen extra m² retail kunnen worden toegevoegd maar er wel nieuwbouw wordt gepleegd. Dit tekort komt voor een deel voor rekening en risico van Rialto. Voor het overige deel is door de gemeente Heerlen een aanvraag gedaan bij de provincie Limburg inclusief de cofinanciering vanuit het FES. Deze is toegestuurd aan de provincie voor de subsidieregeling ‘Kwaliteit Limburgse Centra’. Door de bestuurlijke crisis bij de provincie heeft besluitvorming wat vertraging opgelopen. Echter nu er een nieuw college van GS is, kan besluitvorming plaatsvinden.

Verder heeft Rialto in juli 2021 een exclusiviteitsovereenkomst gesloten met de beide eigenaren van Giesen Bautsch en Jan Linders. In die overeenkomst hebben de vier partijen zes maanden tijd genomen om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en de (hopelijk positieve) besluitvorming rondom de subsidieaanvraag bij de provincie af te wachten.

De gemeentelijke cofinanciering voor zowel de Regiodeal als de KLC-subsidie was in september 2020 toegekend uit het Fonds Economische Structuurversterking (FES). Dit op grond van het criterium Versterking SVREZL-clusters: de beoogde verplaatsing van HIERO Woonsuper naar de Woonboulevard of naar het Centrum zou een versterking van dat cluster hebben opgeleverd. Daarnaast zou de sanering van de huidige locatie aan de Hambeukerboord een verbetering van de marktspanning in Heerlerbaan hebben opgeleverd. Door het afhaken van partners is het nieuwe plan dermate sterk veranderd, dat dit niet meer voldoet aan de criteria en voorwaarden van het FES.

Kader
MBP 2019-2022 versterking economische clusters
Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL)
Visie Centrumontwikkeling Heerlerbaan (2015)

Kernthema:

Economie

Bevoegdheid
Raad

Voorstel
1. De bijdrage van €1.200.000,- uit het Fonds Economische Structuurversterking, die oorspronkelijk was bedoeld als cofinanciering Regiodeal voor de planvorming winkelcentrum Heerlerbaan, te oormerken voor de herontwikkeling van wijkwinkelcentrum Giesen Bautsch en omgeving, onder de voorwaarde dat de totale projectbegroting dekkend kan worden gemaakt.

Argumenten
1.1. Het plan betekent een stevige impuls voor het SVREZL-cluster Giesen Bautsch
Het jongste plan bestaat uit een gedeeltelijke sloop van Giesen Bautsch. De nieuwbouw levert een moderner winkelcentrum op. Ook wordt de doorgang naar de BMV breder en ontstaat er een betere verbinding. Verder wordt de parkeerplaats zodanig heringericht dat er een betere aansluiting ontstaat met de winkels aan de overkant van Giesen Bautsch, aan de Bautscherweg. Het plan is dus een modernisering en optimalisatie van het wijkwinkelcentrum en krijgt een betere verbinding met het maatschappelijk hart.

1.2 Na een lang slepende discussie over de wijkwinkelvoorzieningen voor Heerlerbaan is er nu een concrete kans om een toekomstbestendig boodschappencentrum te krijgen naast het maatschappelijk hart
Al sinds meer dan 20 jaar lopen er gesprekken en discussies over de wenselijke voorzieningenstructuur voor Heerlerbaan. Talloze modellen zijn de revue gepasseerd en telkens ook weer afgeketst. Nu ligt er een plan én een overeenkomst tussen ontwikkelaar en de beide eigenaren. Daarmee is het nu of nooit. Gezien de bevolkingskrimp is er doorgaans weinig verdiencapaciteit, waardoor een subsidie nodig is. Mocht dit plan afketsen, dan zal er voorlopig niemand meer willen investeren en blijft Giesen Bautsch een gedateerd winkelcentrum. Dat zou slecht zijn voor de leefbaarheid in de wijk.

1.3 De gewijzigde plannen voldoen strikt genomen niet meer aan de FES-criteria
Het plan uit januari 2021 voorzag in een flinke reductie van retailmeters én een impuls aan een ander SVREZL-cluster door verplaatsing van Hiero naar de Woonboulevard of het Centrum. Daardoor paste het naadloos in de FES-criteria. Nu begin mei de eigenaar van Hiero is afgehaakt, vervalt dit aspect. Ook de verplaatsing van Action naar Giesen Bautsch is niet gelukt. Alle eigenaren hebben er uiteindelijk voor gekozen hun eigen locatie aan te houden.

1.4 Investeren in de toekomstbestendigheid van het wijkwinkelcluster zorgt voor behoud van directe en indirecte werkgelegenheid
Zonder een flinke kwaliteitsimpuls is er een reëel risico dat Giesen Bautsch op termijn steeds slechter gaat functioneren. Terwijl juist dit het gebied is waar de wijkwinkelvoorzieningen belangrijk zijn. Zeker ook omdat het maatschappelijk hart, in de vorm van de nieuwe BMV, er pal naast ligt. Een goed functionerend maatschappelijk én winkelhart versterken elkaar, waardoor de werkgelegenheid steviger verankerd wordt of zelfs kan toenemen. In ieder geval wordt afname voorkomen. Ook indirect wordt de werkgelegenheid versterkt. Zoals in de Nota Economie is geschetst, vormt een goed voorzieningenniveau een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor werknemers.

Gezien het dreigende tekort aan arbeidskrachten is een goed vestigingsklimaat van meer belang dan ooit.

1.5 Het FES-geld is nog steeds beschikbaar, waardoor er op zichzelf geen extra budget mee gemoeid is
Toekenning van de FES-bijdrage leidt niet tot extra kosten voor de gemeente, omdat de oorspronkelijke dekking nog steeds beschikbaar is.

1.6 Er is geen sprake van staatssteun
De subsidie zal aangewend worden voor de aan- en verkoop van gronden voor de openbare ruimte. Ook zal de subsidie aangewend worden voor de inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is er geen sprake van staatssteun.

Tegenargumenten en risico's
1.1 Als de provinciale KLC-subsidie niet wordt toegekend, is er een gat in de projectbegroting
Formeel is er nog geen besluit genomen over de subsidie-aanvraag Kwaliteit Limburgse Centra bij de provincie. Mocht onverhoopt geen subsidie worden toegekend, dan ontstaat er een gat in de begroting van het project. Alsdan zullen we andere bronnen moeten aanboren voor subsidie.

1.2 De woningcontingenten voor de appartementen boven het winkelcentrum zijn nog niet rond
In het plan voor de gedeeltelijke nieuwbouw van Giesen Bautsch zijn ook appartementen opgenomen. Dat past in het streven om het wonen in de centrumgebieden te verdichten. Daarnaast is het gunstig voor de sociale veiligheid in het gebied: er zijn dan ook na winkelsluiting mensen aanwezig in het gebied.
De appartementen zijn echter nog niet opgenomen in de woningbouwprogrammering. Dit aspect moet dus nog wel geregeld worden voordat het plan kan worden uitgevoerd.
Wel is de gemeente Heerlen in gesprek met Weller over het mogelijk exploiteren van deze woningen.

1.3. De huidige planopzet geeft de voorgenomen ontwikkelrichting aan en is de onderlegger om de haalbaarheid te berekenen, maar is nog geen definitief ontwerp
Het plan zoals het er nu ligt, is een planopzet. Deze is concreet en realistisch genoeg om een goede en verantwoorde doorrekening te kunnen maken. Nadere uitwerking, onder meer stedenbouwkundig en verkeerstechnisch, alsook wat betreft de openbare ruimte, is nodig. Dit kan pas aan de orde komen als de financiering rond is. Het is dus niet uitgesloten dat er nog wijzigingen zullen optreden in het uiteindelijke ontwerp. Ook de bestemmingsplanprocedure moet nog worden doorlopen. Dit zijn overigens gebruikelijke voorbehouden in een omvangrijk project als deze herontwikkeling.

Kosten en dekking
De bijdrage was reeds toegekend bij collegebesluit van 1 september 2020 (BWV-20000639).
Het onderhavige voorstel leidt daarom niet tot extra kosten.

Communicatie
Er wordt een persbericht verzonden.

Evaluatie
Bij elke volgende stap zal uw raad worden geïnformeerd.

Planning, procedure en uitvoering
Na het besluit van de provincie over een eventuele subsidie uit het programma Kwaliteit Limburgse Centra (KLC) kunnen er vervolgstappen worden gezet. Er zal dan een realisatie-overeenkomst tussen partijen worden opgesteld. Ook zal het plan verder moeten worden uitgewerkt, de woningcontingenten worden geregeld en is een planologische procedure nodig.

Bijlagen
- Planopzet herontwikkeling Giesen Bautsch.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de gemeentesecretaris a.i.	de burgemeester,
L. Schouterden	drs. R. Wever

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 oktober 2021 registratienummer BWV-21001393;

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