

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 19inf00057

Datum advies: 28 maart 2019	Onderwerp: Stand van zaken Heteren
Kennis nemen van: Stand van zaken van het project Centrumplan Heteren	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: R.W.M. Engels	Datum b&w-vergadering: 2 april 2019
Bijlagen: Woningbehoefteonderzoek Stec Groep 26 maart 2019 (19int01403)	

Kennis nemen van:

Stand van zaken van het project Centrumplan Heteren

Inleiding

Via deze informatiememo willen wij u op de hoogte stellen van de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling van de Stichting Hart van Heteren en de andere planonderdelen binnen het project Centrumplan Heteren.

Opschorten 'Verklaring van Succes'

In gezamenlijk overleg met de Stichting Hart van Heteren is besloten de termijn van de Verklaring van Succes op te schorten na de zomerperiode. De belangrijkste reden hiervoor is dat de belangrijkste investeringspartner in het proces, zijnde het ontwikkelingsfonds OHMG (Ontwikkelings- en Herstructureringsmaatschappij Gelderland) pas in januari 2019 is opgericht en meer tijd nodig heeft om het plan te beoordelen. Sinds september 2018 steunt de provincie Gelderland het Hart van Heteren vanuit het programma Steengoed Benutten door het beschikbaar stellen van expertise. De provincie Gelderland heeft het project Hart van Heteren aangemeld bij het nieuwe investeringsfonds OHMG. In februari 2019 heeft de stichting Hart van Heteren samen met de gemeente een kennismakingsgesprek gevoerd met de OHMG. De OHMG heeft al wel aangegeven zeer positief tegenover het plan te staan. Hiertoe heeft ook al een gesprek plaatsgevonden met de ontwikkelaar Artica en zal er begin april een tweede gesprek plaatsvinden. Tevens heeft OHMG aangegeven maximaal 50% te kunnen investeren van het totale benodigde bedrag. Dat betekent dat er andere investeerders en/of beleggers nodig zijn om tot de volledige investering te kunnen komen. Zowel de OHMG als de stichting hebben met investeerders en beleggers hiervoor de benodigde contacten gelegd en zijn met deze partijen in gesprek.

Met OHMG is afgesproken dat veel vaart wordt gezet op het proces, om zorg te dragen dat na de zomerperiode helderheid kan worden gegeven over de financiële haalbaarheid van de realisatie van de 1300 m2 winkels aan het Hart van Heteren.

Daarnaast heeft de stichting aangegeven van een groot aantal ondernemers al een getekende huurovereenkomst te hebben ontvangen, goed voor circa 900 m2 van de gestelde 1300 m2.

Het ziet er dus zeer positief uit, maar we zijn er nog niet!

Kort overzicht activiteiten Hart van Heteren (winkels):

- 8 januari openbare bijeenkomst van de stichting Hart van Heteren met de aanwezigheid van de wethouder, waarin de resultaten van het Dreamteam traject met de ondernemers aan de inwoners van Heteren werd gepresenteerd;
- 1 maart verstuurd concept huurovereenkomsten van stichting HvH met ondernemers;
- Op 1 maart had de stichting een lijst van ruim 20 ondernemers die hun interesse kenbaar hadden gemaakt in het Hart van Heteren. Deze ondernemers hebben een 'concept overeenkomst verhuuroptie commerciële ruimte Hart van Heteren' ontvangen. Op basis daarvan hebben 10 partijen toegezegd verder te willen met het Hart van Heteren.
- Op 8 maart hebben deze 10 ondernemers een definitieve overeenkomst ter ondertekening ontvangen. Hiervan zijn er inmiddels 7 daadwerkelijk getekend. Één ondernemer is afgehaakt en van een andere ondernemer verwacht de stichting op korte termijn duidelijkheid. Van de bibliotheek heeft de stichting de toezegging onder voorbehoud van medewerking gemeente. Er van uitgaande dat deze 9 partijen in ieder geval tekenen, komt het totaal aantal verhuurde m2 op dit moment uit op circa 70%, waarmee voorverhuur zoals afgesproken in onze intentieovereenkomst nagenoeg is geborgd.
- In de loop van maart heeft een aantal nieuwe ondernemers hun interesse kenbaar gemaakt om in het Hart van Heteren een ruimte te huren. De stichting is momenteel met deze ondernemers in gesprek. Bovendien heeft de stichting met DA drogisterijen een intentieverklaring gesloten om voor de zomer een franchise ondernemer te vinden voor een DA drogisterij inclusief Read-Shop van in totaal 265 m2. De belangstelling overstijgt hiermee zelfs de beschikbare 1300 m2 te verhuren ruimte.
- De apotheek heeft besloten te verhuizen naar de voormalige locatie van de Rabobank in de nieuwe Beemdhof. Het huidige pand van de apotheek staat te koop. Hiermee ontstaat nu een extra kans aan het nieuwe dorpsplein voor de vestiging van een restaurant in deze voormalige hoeve. De stichting is hoopvol dat een horeca ondernemer deze kans benut.
- 26 februari heeft u ingestemd met een bijstelling van de grondwaarde van de ontwikkellocatie Plein met € 325.000 zodanig dat Artica Vastgoed BV een marktconforme investeringswaarde aan de Stichting Hart van Heteren kan aanbieden van € 1.750 (excl. BTW) per m2 bvo;
- Afspraken zijn gemaakt door OHMG en reeds gevoerd met de ontwikkelaar Artica om de businesscase goed in beeld te krijgen. Vervolgafspraken worden in april ingepland;

- Vanaf februari 2019 is Artica aangesloten bij het afstemmingsoverleg met gemeente en de stichting HvH;
- Parallel aan de inspanningen van de stichting is door Artica gewerkt aan de vertaling van het programma in een nieuw schetsontwerp voor de plannen rond het nieuwe Plein. Deze beelden worden op korte termijn aan de stichting en de betrokken ondernemers gepresenteerd, waarna deze ook verder gedeeld worden.

Ontwikkeling andere planonderdelen Centrumplan Heteren

Er is in juli '18 opdracht verstrekt voor een woningbehoefteonderzoek door de Stec Groep naar de woningbouwbehoefte in Heteren ten behoeve van de uitwerking van de 3 resterende plandelen, zijnde Westzijde Plein (Narcissenstraat, Rauwendaal en OLVstraat), Locatie Liefkenshoek en Locatie hoek Kamperfoeliestraat.

In oktober 2018 heeft de Stec Groep de volgende partijen geconsulteerd: Artica Vastgoedontwikkeling, Jongerenvereniging Insula, Dorpsraad Heteren, Makelaar Timmer, Stevens en Woonhart, Woningstichting Valburg en Woningstichting Heteren en Zorgcentrum Liefkenshoek. In januari 2019 zijn de eerste resultaten besproken en in februari/maart hebben de geconsulteerde partijen de conceptversie voor toetsing van hun weergave van hun gesprekken ontvangen. Zie de bijgevoegde bijlage Stec Groep 'Woningbehoefte Heteren' 25 maart 2019.

In januari en februari zijn door de gemeente en Artica een groot aantal reken- en tekensessies uitgevoerd naar aanleiding van de aanbevelingen gedaan door de Stec Groep. Een afgewogen woningbouwprogramma van Locatie Plein (woningen boven de winkels) en Westzijde Plein (Narcissenstraat, Rauwendaal en OLVstraat) kan worden gerealiseerd volgens de aanbevelingen van de Stec rapportage van 25 maart en passend binnen het vigerende bestemmingsplan van 2012. Aanbeveling voor Centrum/Plein: inzetten op mix van doelgroepen".

De locatie Liefkenshoek en locatie hoek Flessestraat/Kamperfoeliestraat vergt nog wat meer studie. De aanbeveling van de Stec Groep om op Liefkenshoek in te zetten op de toenemende vraag vanuit ouderen en andere zorgbehoevende huishoudens (levensloopbestendig) nemen we ter harte mee in de verdere uitwerking.

Co-Creatie traject herinrichting Flessestraat en Shared Space Plein

Ten behoeve van de herinrichting van de Flessestraat, als onderdeel van Centrumplan Heteren, is 17 januari gestart met een Co-Creatie traject waarin bewoners, ondernemers, de dorpsraad en de Oranjevereniging in participeren. Door de gemeente is Sjoerd Nota uitgenodigd om dit traject bij te staan met advies op het gebied van Shared Space. Momenteel hebben we 3 sessies gehad en hebben we een conceptontwerp van zowel het Parkway gedeelte van de Flessestraat (vanaf de Bongerd tot aan de kapper) als het Shared Space gedeelte (van de kapper tot OLV straat) van de Flessestraat. Met meer dwarsdoorsneden ten behoeve van het fietsverkeer, wordt het autoverkeer geremd. Tevens vormt de openbare ruimte in het conceptontwerp het hart van de samenleving; een gebied om in te verblijven, anderen te ontmoeten, activiteiten te ontplooiën en is de auto te gast. Na vaststelling van het

schetsontwerp, zal het ontwerp in een inloopavond met de bewoners van Heteren worden besproken.

Financiën

U heeft reeds ingestemd met een bijstelling van de grondwaarde met € 325.000 (exclusief indexering) op basis van het raadsbesluit (19rb000001) van 26 februari 2019. Dit leidt tot een indicatief tekort van € 688.818. Het bedrag in de voorziening verliesgevende complexen is hiermee niet meer toereikend waardoor dus een aanvullende storting in de voorziening verliesgevende complexen noodzakelijk is. Een en ander is verwerkt.

Planning

Fase 1 Plein en woningen Westzijde Plein

Beoordeling en toetsing OHMG	Q2 2019 - Q3 2019
Uitwerking en borging beleggers	Q2 2019 - Q3 2019
Ontwerptraject	Q2 2019 – Q3 2019
Bouwrijp maken	Q3 2019 – Q4 2019
Omgevingsvergunning	Q1 2020
Start bouw	Q2 2020
Bouwperiode 18 mnd	Q2 2020 – Q3 2021

Communicatie

De gemeenteraad wordt tussentijds geïnformeerd over de stand van zaken betreffende stichting io 'Hart voor Heteren' en de andere planonderdelen middels een informatiememo.

Behandelend adviseur voor technische vragen: S. Geerts, tel.: 14 0481, email: s.geerts@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

drs. A.S.F. van Asseldonk