

**B&W ADVIES**

Kenmerk: 17BW000102

<b>Datum advies:</b> 6 maart 2017	<b>Onderwerp:</b> Afspraken op hoofdlijnen herontwikkeling Heteren Centrum met Artica Vastgoed b.v.
<p>1. Instemmen met de afspraken op hoofdlijnen zoals opgenomen in de 'Uitgangspuntennotitie koop-/realisatieovereenkomst Heteren centrum II', met daarin als belangrijkste (wijzigingen op de actuele) afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vertragen van de afname van de gronden (waaronder Liefkenshoek en Plein)</li> <li>- aanpassen van de woningbouwprogramma's en stedenbouwkundige plannen op de locaties Liefkenshoek, Plein en hoek Flessestraat.</li> <li>- toewerken naar het mogelijk maken van een flexibele invulling van de westkant van het Plein</li> <li>- compensatie van de latere afname en betaling van de gronden door toepassing van een indexering van 2,5% over de koopsommen</li> <li>- vergoeding van de reeds gemaakte plankosten vanaf december 2015 tot op heden</li> </ul> <p>2. Instemmen met aanleg van een tijdelijk Plein ten behoeve van de kermis en de Midsummernight in Heteren (zomer 2017) en hiervoor een budget beschikbaar stellen ter grootte van € 70.000.</p> <p>3. Geheimhouding opleggen aan dit voorstel en de bijlage op grond van artikel 55 1<sup>e</sup> lid Gemeentewet jo. artikel 10 2<sup>e</sup> lid onder b en g Wob</p>	
<b>Team/ behandelend ambtenaar:</b> TPR / M. Mur	<b>Status advies:</b> Niet openbaar
<b>Portefeuillehouder:</b> J.A.M. van Baal	<b>Datum b&amp;w-vergadering:</b> 21 maart 2017
<b>Doorgeleiding naar de raad:</b> nee	<b>Indien naar de raad:</b> ---
<b>Betrokkenen bij advies extern:</b>	<b>Betrokkenen bij advies intern:</b> N. Mediati; L. Albers van der Linden; M. Willems.
<b>Advies type voorronde raad</b>	

**Bijlagen voor B&W:**

- 17bijl1706: financiële bijlage
- 17bijl1732: uitgangspuntennotitie

**Bijlagen voor raad:**

-

## **Advies**

1. Instemmen met de afspraken op hoofdlijnen zoals opgenomen in de 'Uitgangspuntennotitie koop-/realisatieovereenkomst Heteren centrum II', met daarin als belangrijkste (wijzigingen op de actuele) afspraken:

- Vertragen van de afname van de gronden (waaronder Liefkenshoek en Plein)
- aanpassen van de woningbouwprogramma's op de locaties Liefkenshoek en Plein
- toewerken naar het mogelijk maken van een flexibele invulling van de westkant van het Plein
- compensatie van de latere afname en betaling van de gronden door toepassing van een indexering van 2,5% over de koopsommen
- vergoeding van de reeds gemaakte plankosten vanaf december 2015 tot op heden

2. Instemmen met aanleg van een tijdelijk Plein ten behoeve van de kermis en de Midsummernight in Heteren (zomer 2017) en de hiervoor een budget beschikbaar stellen ter grootte van € 70.000.

3. Geheimhouding opleggen aan dit voorstel en de bijlage op grond van artikel 55 1<sup>e</sup> lid Gemeentewet jo. artikel 10 2<sup>e</sup> lid onder b en g Wob

## **Inleiding**

In mei 2011 heeft de gemeente Overbetuwe met Artica Vastgoedontwikkeling BV een Koop-/realisatieovereenkomst getekend over de herontwikkeling van Heteren Centrum. In de overeenkomst liggen afspraken vast over de ontwikkeling van 5 locaties en de Beemd Hof in het plangebied, in combinatie met de herinrichting (door de gemeente) van delen van de openbare ruimte. In de overeenkomst zijn ook afspraken vastgelegd met betrekking tot de afname van gronden door Artica. De afgelopen jaren is deze herontwikkeling stap voor stap op gang gekomen.

In de loop der jaren is duidelijk geworden dat de ontwikkeling van de plannen in Heteren langzamer liep dan vooraf verwacht. Met name de economische crisis van de afgelopen jaren en de teruggelopen huizenmarkt waren hiervan belangrijke oorzaken. De ontwikkeling van de detailhandel kwam niet op gang, omdat geen huurders voor de panden werden gevonden. De afname van de reeds ontwikkelde woningen bleef achter bij de verwachtingen. Desondanks zijn 3 locaties inmiddels gerealiseerd: Beemd Hof, Schoutenkamp en Haafakkers.

Eind 2015 zou Artica alle locaties moeten hebben afgenomen, maar in plaats daarvan heeft zij de gemeente gevraagd om mee te denken over wijziging van gemaakte afspraken; Artica verzocht om meer tijd en flexibiliteit in de afspraken. We hebben Artica onder voorwaarden ruimte geboden om met een aangepast voorstel te komen. Daarbij gold als uitgangspunt dat de vertraging of aanpassing van de plannen geen negatieve gevolgen mocht hebben voor afspraken in financiële en ruimtelijke zin.

### Afspraken op hoofdlijnen

Op basis van onderhandelingen die in 2016 met Artica zijn gevoerd, wordt nu een aanpassing van het plan en een deel van het bestemmingsplan voorgesteld. De belangrijkste aanpassingen van het plan zijn hierna weergegeven. Een compleet overzicht van de nieuwe afspraken is opgenomen in bijlage 1.

### Locatie Liefkenshoek

- het woningbouwprogramma wordt aangepast van 28 appartementen naar 14 grondgebonden eengezinswoningen.
- De bestemmingsplanprocedure voor deze locatie wordt opgestart.

#### Locatie plein

- Er wordt meer flexibiliteit in het plan gebracht door de westkant van het toekomstige plein breder te bestemmen. Hier is straks niet alleen meer detailhandel mogelijk, maar kunnen ook woningen worden gerealiseerd. Ook een combinatie van woningen en detailhandel is mogelijk.
- Het aantal appartementen rond het Plein wordt teruggebracht van 28 naar 9.
- Voor het Plein en de woningen erachter wordt een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht
- De blokken met detailhandel tussen de Jumbo en het Plein worden gehandhaafd. De insteek is om deze zo snel mogelijk te realiseren; bestemmingsplanwijziging is niet nodig.

#### Locatie Kamperfoeliestraat

- Het programma voor deze locatie (oorspronkelijk één vrijstaande woning) wordt nader beschouwd, waarbij de gemeente openstaat voor aanpassing van de plangrenzen.

#### Openbare ruimte

- De plannen voor de openbare ruimte worden op hoofdlijnen gehandhaafd. Wel is het zo dat ook het plan de openbare ruimte langs de rand van het Plein moet worden aangepast aan de flexibiliteit.

#### Planning en financiën

- Met de voorbereiding van de blokken tussen de Jumbo en het Plein wordt in 2017 een aanvang gemaakt
- Voor het Plein, Liefkenshoek en Kamperfoeliestraat worden bestemmingsplannen voorbereid
- De locaties worden afgenomen zodra 70% (per deelloot) is verkocht doch uiterlijk binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen
- Over alle uitgestelde koopsommen wordt vanaf december 2015 per jaar 2,5% rente betaald
- De gemeente maakt in 2017 een start met de inrichting van de openbare ruimte in de Flessestraat en het Plein.
- Uiterlijk 31-12-2017 betaalt Artica in ieder geval een bedrag van € 1,1 miljoen, zodat de gemeente dekking heeft voor de realisatie van de inrichting van de Flessestraat en het Plein.
- Extra plankosten die het gevolg zijn van de vertraging van de planvorming, worden door Artica vergoed.

#### Tijdelijk plein

Het toekomstige Plein moet het hart gaan vormen in de kern van Heteren. Het plein zal plaats bieden aan de weekmarkt, maar er kunnen ook festiviteiten als Sinterklaas, de kermis en de Midsummernight plaatsvinden.

Omdat met name de kermis en de Midsummernight op de huidige locatie naast de kerk voor de nodige overlast zorgen, is uit het dorp de vraag gekomen om de activiteiten al in 2017 op een tijdelijk ingericht plein te laten plaatsvinden. Voorgesteld wordt om op de

toekomstige locatie van het Plein betonplaten neer te leggen, zodat hier in de zomer de kermis en de Midsummernight kan plaatsvinden.

De kosten van dit tijdelijke plein bedragen maximaal € 70.000, waarvan € 20.000 uit de grondexploitatie kan worden gefinancierd

### **Doel en beoogd effect**

De afspraken uit de bestaande overeenkomst met Artica worden niet nagekomen. Volharden in de afspraken zal naar verwachting niet tot gevolg hebben dat deze worden nagekomen, maar zal het project doen stranden. Verkoop aan een andere partij binnen de afgesproken financiële kaders is binnen de huidige marktomstandigheden onhaalbaar. De gemeente kiest daarom voor het aanpassen van de afspraken binnen de kaders van de uitvoeringsagenda.

### **Argumenten**

#### *1.1 De aangepaste plannen sluiten beter aan bij de gewijzigde marktomstandigheden.*

Door het toepassen van flexibiliteit in het bestemmingsplan rond het Plein, zal eerder sprake zijn van een haalbare ontwikkeling, hetgeen de ontwikkeling van Heteren centrum ten goede komt.

#### *1.2 Het aangepaste plan sluit beter aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningbouw in Heteren*

Omdat er in Heteren nauwelijks markt is voor appartementen sluiten de eengezinswoningen die nu op de locatie Liefskenshoek worden voorzien beter aan bij de huidige omstandigheden. Rond het Plein wordt het aantal appartementen ook beperkt.

#### *1.3 De gewijzigde afspraken hebben geen nadelig effect op de financiële positie van de gemeente.*

De oorspronkelijke financiële uitgangspunten van de afspraken tussen de gemeente en Artica blijven ongewijzigd. Als vergoeding voor het nadelige effect van vertraagde afname door Artica zal zij 2,5% rente betalen over de nog uitstaande koopsommen. Deze blijven ongewijzigd qua hoogte. De extra gemaakte gemeentelijke (plan)kosten ad € 55.000 gerekend vanaf december 2015 worden door Artica vergoed. Ook de nog te maken plankosten zullen door Artica worden vergoed.

#### *2.1 Er wordt met een tijdelijk plein tegemoet gekomen aan de wensen uit het dorp.*

De realisatie van het Plein loopt jaren achter op de oorspronkelijke planning, waardoor ook de kermis en andere activiteiten op andere plekken in Heteren plaatsvinden. Dit leidt tot de nodige overlast. Met het realiseren van een tijdelijk plein voor de kermis en de Midsummernight wordt hieraan tegemoet gekomen. De bestaande locatie naast de kerk wordt ontlast en het dorp kan vast wennen aan festiviteiten op de uiteindelijke locatie.

#### *3.1 De bescherming van de financiële belangen van de betrokken partijen wegen zwaarder dan het belang van openbaarmaking.*

Partijen zijn met elkaar nog in onderhandeling over de nieuwe overeenkomst. Openbaarmaking van het besluit zorgt voor onevenredige benadeling van partijen tijdens de afronding van de onderhandelingen.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Aanpassing van het plan kan stuiten op weerstand bij de bevolking*

Het oorspronkelijke plan kende veel draagvlak in Heteren.

Omdat het nieuwe plan maar beperkt past binnen het vigerende bestemmingsplan, moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Deze procedure kost tijd en er bestaat altijd een risico dat de eindstreep niet wordt gehaald.

#### *1.2 Aanpassen van het bestemmingplan leidt tot discussie over programmering*

Voor sommige delen van het plan wordt ook het bestemmingsplan aangepast. Dat betekent dat een deel van de woningen die nu reeds 'hard' bestemd zijn, straks in gewijzigde vorm opnieuw bestemd moeten worden. Het risico bestaat dat deze woningen daarmee als discussiepunt worden opgenomen in de gemeentelijke afweging rond de woningbouwprogrammering. Eventueel wegstrepen van de capaciteit uit het plan zal leiden tot heronderhandeling.

#### *2.1 De kosten van een tijdelijk plein zijn relatief hoog voor eenmalig gebruik.*

### **Financiën**

De uitgaven voor de aanleg van het tijdelijk plein in Heteren zijn geraamd op € 70.000. Binnen de vastgestelde grondexploitatie voor het Centrumplan Heteren is voorslechts € 20.000,- ruimte om deze uitgaven te dekken. De aanleg betreft een investering van maatschappelijk nut. Op grond van de nieuwe BBV-voorschriften (die gelden m.i.v. 2017) moeten investeringen van maatschappelijk nut worden geactiveerd en in een bepaald aantal jaren worden afgeschreven. Voor de aanleg van pleinen wordt een afschrijvingstermijn van 20 jaar gehanteerd. In dit geval gaat het echter om een tijdelijk plein dat korter dan één jaar blijft liggen. Dit betekent dus dat de investering / aanlegkosten in één keer moeten worden afgeschreven. De algemene reserve is dan het aangewezen dekkingsmiddel. Omdat het hierbij gaat om een kredietaanvraag van minder dan € 150.000 bent u op grond van de geldende financiële verordening het bevoegde orgaan om hierover een besluit te nemen.

### **Vervolg**

#### *Planning*

Na uw instemming op de afspraken in hoofdlijnen zullen deze in een overeenkomst worden uitgewerkt en voor besluitvorming aan u worden voorgelegd.

#### *Communicatie*

Na ondertekening van de nieuwe overeenkomst zal naar de bevolking van Heteren worden gecommuniceerd over de aanpassing van de plannen.

Op korte termijn zal wel communicatie plaatsvinden over realisatie van het tijdelijke plein.

#### *Evaluatie*

n.v.t.