

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
20 mei 2025

Vergadering
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum
25 juni 2025

Documentnummer370096

Agendapunt

Onderwerp

Actualisatie van de grondexploitatie Giesen Bautsch

Inleiding/aanleiding

De gemeente streeft naar herontwikkeling van winkelcentrum Giesen Bautsch en het realiseren van een aantrekkelijk en toekomstbestendig wijkhart voor Heerlerbaan. Het plan omvat de gedeeltelijke sloop, verbouw en nieuwbouw van het winkelcentrum, toevoeging van 41 koopappartementen in het middensegment boven de nieuwe supermarkt en renovatie van het te behouden winkelblok. Deze ontwikkeling sluit aan bij de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) uit 2017, waarin het winkelcentrum is aangewezen als winkelhart voor de wijk. Zo ontstaat hier een modern winkelgebied dat weer tientallen jaren mee kan. Daarnaast wordt een betere verbinding gecreëerd met de naastgelegen, recent gerealiseerde Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV).

Op 25 oktober 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld en ingestemd met het aangaan van een koopovereenkomst met Tenstone Development B.V. voor de aankoop van de uiteindelijk te slopen westelijke vleugel van het winkelcentrum. Daarnaast werd besloten een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met Project Heerlen-Bautsch B.V. voor de herontwikkeling van het winkelcentrum en de realisatie van appartementen.

Tevens is de grondexploitatiebegroting Giesen Bautsch vastgesteld en heeft de raad een krediet van € 4.483.027 beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de grondexploitatie. Deze besluiten vormden een cruciale stap in de transformatie van het winkelcentrum naar een toekomstbestendig en aantrekkelijk wijkhart voor Heerlerbaan.

Rechtszaak en voorbereidingen

Na vaststelling van het bestemmingsplan tekende een partij beroep aan tegen dit besluit bij de Raad van State, met het argument dat het plan negatieve gevolgen zou hebben voor een nabijgelegen supermarktvestiging. De Afdeling Bestuursrechtspraak oordeelde op 18 december 2024 dat het beroep ongegrond was. De Raad van State vond dat de gemeenteraad voldoende onderzoek had gedaan naar de ruimtelijke effecten en dat het plan niet in strijd is met het recht. Daarmee blijft het bestemmingsplan ongewijzigd in stand en was de weg vrij voor uitvoering van de herontwikkeling.

De gemeente en ontwikkelaar zijn in deze periode doorgegaan met de benodigde voorbereidingen voor de herontwikkeling, waaronder de uitwerking van het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte rondom het centrum.

Investerings t.b.v. herontwikkeling openbare ruimte

In het raadsvoorstel van 25 oktober 2023 is een ambitieschets voor de openbare ruimte van het hele centrumgebied (inclusief de naastgelegen BMV) gepresenteerd. Deze schets is ook onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst die is gesloten met de ontwikkelaar Heerlen-Bautsch B.V. De ambitieschets legt een hoog ambitieniveau neer. Hiermee heeft het gebied de potentie om een sfeervol verblijfsgebied te worden. Het is immers de bedoeling dat het winkelcentrum en de BMV samen het Hart van Heerlerbaan vormen en het aanzicht en de sfeer rondom de nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande omgeving (aanleg van openbare ruimte rond de BMV betreft een eerder genomen separaat besluit en wordt momenteel gerealiseerd).

In oktober 2023 is al in de raad besproken dat de huidige grondexploitatiebegroting enkel budget biedt voor een standaard-herinrichting van de openbare ruimte van het winkelcentrum (direct aangrenzend parkeergedeelte). Ook is beschreven dat voor de aanpak van de omliggende openbare ruimte, het realiseren van een hogere kwaliteit en het creëren van een prettig verblijfsgebied een hogere investering nodig is. Daarbij is aangegeven op een later tijdstip separaat terug te komen met een uitwerking van het ontwerp en inzicht te bieden in de daaraan gekoppelde investering.

Op basis van de ambitieschets is een voorlopig ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte uitgewerkt. Deze is nu klaar. Naast het doel om een hoogwaardig en prettig verblijfsklimaat te creëren is in de uitwerking van het ontwerp is ook nadrukkelijk aandacht besteed aan de eisen en doelstellingen op het gebied van o.a. leefbaarheid, vergroening, klimaatadaptatie en mobiliteit.

Het (voorlopig)ontwerp is opgenomen in bijlage 1 en is een uitwerking van de gepresenteerde ambitieschets, toegespitst op het projectgebied van het winkelcentrum Giesen Bautsch en omgeving; zo worden ook delen van de Corisbergweg en de Vullingsweg meegenomen om een optimale gebiedsinrichting te realiseren. Bijlage 2 bevat diverse impressies van het gebied. De benodigde investering leidt tot een actualisatie van de grondexploitatie die ter besluitvorming voorligt.

De aanvullende projectmiddelen die benodigd zijn bedragen € 3.204.000. Het gereserveerde bedrag in de huidige projectbegroting is een berekening op basis van stelposten en ten behoeve van een herinrichting van een gedeelte van de openbare ruimte (parkeergedeelte direct grenzend aan het winkelcentrum). Deze is niet dekkend voor het in de ambitieschets en samenwerkingsovereenkomst gepresenteerde projectgebied. Bij de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte zijn de kosten van de herinrichting van het volledige projectgebied doorberekend. De meerkosten zijn hier vrijwel geheel aan toe te schrijven. In beperkte mate zijn de meerkosten toe te schrijven aan de kostenstijgingen in de afgelopen twee jaar. Ook de keuze voor het hanteren van een hoog ambitieniveau, die o.a. tot uiting komt in de materialisatie, heeft slechts beperkte invloed op de bovenstaande meerkosten.



Kader

- MBP 2022-2025 Programma Economie: ambitie versterken economische clusters
- Samenwerkingsovereenkomst , koopovereenkomst en anterieure overeenkomst Winkelcentrum Giesen Bautsch te Heerlen, 11 september 2023

Kernthema:

Economie

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

1. De geactualiseerde grondexploitatiebegroting Giesen Bautsch d.d. 28-04-2025 vast te stellen
2. Een aanvullend krediet ter beschikking te stellen van € 3.224.000 voor de grondexploitatie
3. Een nieuw investeringskrediet ter beschikking te stellen van € 4.546.000 voor de activering van kosten en opbrengsten met maatschappelijk nut.

4. Een nieuwe bestemmingsreserve te vormen van € 1.200.000 ter afdekking kapitaalslasten openbare ruimte Giesen Bautsch.

Argumenten

- 1.1. *De grondexploitatie draagt bij aan het creëren van een sfeervol hart van Heerlerbaan, zoals geschetst in de gepresenteerde ambitie(schets) van de openbare ruimte van Giesen Bautsch en omgeving*

De herontwikkeling van winkelcentrum Giesen Bautsch levert een modern wijkwinkelcentrum op. Het vormt samen met de BMV en het buurthuis het economisch en maatschappelijk hart van de wijk. Om hier daadwerkelijk een wijkcentrumfunctie te creëren, wil de gemeente een stap extra zetten. In plaats van slechts een nieuwe laag asfalt, willen wij een hoogwaardig verblijfsgebied realiseren dat de BMV, het winkelcentrum en het buurthuis met elkaar verbindt. Een gebied waar de inwoners en bezoeker van Heerlerbaan graag komen en dat een mooi visitekaartje voor de wijk is. Daarmee levert de investering in een gebied met hogere kwaliteit en een prettig verblijfsgebied een belangrijke bijdrage aan een toekomstbestendige wijk. Ook wordt bijgedragen aan doelstellingen op het gebied van o.a. leefbaarheid, vergroening, klimaatadaptatie en mobiliteit. Om deze hoge ambitie waar te kunnen maken, is er een hogere investering nodig voor de herinrichting van de openbare ruimte. Deze is verwerkt in de aangepaste grondexploitatiebegroting.

- 1.2. *Investeren in kwaliteitsverbetering in de wijk draagt bij aan hoge ozb-opbrengsten van de woningen in het projectgebied en in de nabije omgeving.*

Investeren in kwaliteitsverbetering vergroot de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van een wijk, wat de woningwaarden positief beïnvloedt. Hogere woningwaarden leiden op hun beurt tot een stijging van de opbrengsten uit de onroerendezaakbelasting (OZB). Dit effect beperkt zich niet alleen tot het projectgebied, maar strekt zich ook uit tot de omliggende buurten. Zo ontstaat een structurele financiële meerwaarde voor de gemeente, die toekomstige investeringen ondersteunt.

- 1.3. *De uitgangspunten en ambities voor de openbare ruimte uit de Samenwerkingsovereenkomst Giesen Bautsch zijn vertaald in de grondexploitatie*

Door de uitgangspunten en ambities voor de openbare ruimte vast te leggen in de grondexploitatie, worden kwaliteit en ontwerp geborgd binnen het financiële kader van het project. Dit zorgt voor duidelijkheid over de ruimtelijke invulling, bijbehorende kosten en het uitvoering geven aan de afspraken die staan in de samenwerkingsovereenkomst.

- 2.1. *Aanvullend krediet is benodigd om uitvoering te geven aan afspraken uit samenwerkingsovereenkomst*

In 2023 heeft u een krediet ter beschikking gesteld van € 4.483.000 voor de grondexploitatie. Met dit aanvullend krediet van € 3.223.000 komt het totale krediet voor de grondexploitatie uit op € 7.706.000. Dit geraamd bedrag op basis van het voorlopig ontwerp is benodigd om uitvoering te geven aan de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst. Zie de paragraaf kosten en dekking voor een samenstelling met toelichting.

3.1 Kosten en opbrengsten met maatschappelijk nut worden geactiveerd

In de zomernota 2018 heeft u ingestemd met de stelselwijziging openbare ruimte in grondexploitaties, waarmee we voldoen aan de nieuwe regels van het besluit begroting en verantwoording (BBV). Deze wijziging hebben we al toegepast bij een aantal grondexploitaties (Maankwartier, Aldenhofpark en Schinkelkwadrant Zuid). De openbare ruimte bij deze grondexploitatie is niet alleen van belang voor de bewoners en/of bedrijven van Giesen Bautsch, maar is voor een veel grotere groep bewoners, bedrijven, belanghebbenden en gebruikers van Heerlerbaan van betekenis. Een van de uitgangspunten van de stelselwijziging was dat indien het maatschappelijk nut van de openbare ruimte groter is dan het specifieke nut voor de grondexploitatie, worden alle kosten en opbrengsten in verband met de aanleg van de openbare ruimte geactiveerd. De accountant heeft de activering nog niet apart beoordeeld. Mocht uit een beoordeling wijzigingen naar voren komen, dan zullen we u daarover informeren tijdens tussenrapportages. Zie paragraaf kosten en dekking welke kosten en opbrengsten worden geactiveerd.

4.1 Gemeentelijke bijdrage vanuit Fonds Economische Structuurversterking benodigd ter gedeeltelijk afdekking kapitaalslasten

Gemeentelijk bijdrages mogen we conform de boekhoudkundige regels niet begroten als opbrengsten bij grondexploitaties en investeringskredieten. In 2023 is de gemeentelijk bijdrage ingezet om een verliesvoorziening van € 1.200.000 te vormen. Door de actualisatie van grondexploitatiebegroting in 2025 ontstaat een winst-prognose. Hierdoor valt de verliesvoorziening vrij ten gunste van de exploitatie. Omdat het bedrag nog steeds benodigd is voor de realisatie van Giesen Bautsch wordt voorgesteld om een bestemmingsreserve te vormen ter afdekking van de kapitaalslasten. Het saldo van € 4.546.000 leidt tot kapitaalslasten waarvan € 1.200.000 gedekt door bestemmingsreserve kapitaalslasten en € 3.346.000 nog gedekt moet worden in de begroting. Zie paragraaf kosten en dekking voor het effect op de begroting.

Tegenargumenten en risico's

1.1 De geactualiseerde grondexploitatie heeft een looptijd van 3 jaar. De kosten en opbrengsten binnen de grondexploitatie zijn geraamd op basis van de kennis van nu en de verwachtingen van de markt.

De betrouwbaarheid van de grondexploitatie is getoetst op volledigheid, parameters (rente, kosten en opbrengstenstijging), juistheid en volledigheid van de kosten en de bandbreedte waarin deze tussen zullen bewegen, beoordeling van het risicoprofiel van het project en de toets of de governance rondom dit project toereikend is om het projectresultaat te behalen en verrassingen te voorkomen.

1.2. Druk op de gemeentelijke begroting wordt verhoogd

De investeringsruimte binnen de gemeentelijke begroting is beperkt en nieuwe investeringen brengen structurele lasten met zich mee die de begroting op lange termijn verder belasten. Dit vraagt om een behoedzame en weloverwogen benadering bij het aangaan van nieuwe verplichtingen en investeringen die mogelijk leiden tot extra bezuinigingen. Het is van groot belang om zorgvuldig af te wegen welke uitgaven verantwoord zijn, zodat de continuïteit van de gemeentelijke financiële huishouding gewaarborgd blijft.

Kosten en dekking

Sinds het vaststellen van de grondexploitatie is o.a. de gehele openbare ruimte verder uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp. Door het toepassen van de stelselwijziging openbare ruimte in grondexploitaties wordt een deel van kosten en dekking toegerekend aan de openbare ruimte. Door het toerekenen van de kosten en opbrengsten aan openbare ruimte is een nieuw investeringskrediet vereist.

Hieronder een samenvatting van de grondexploitatiebegroting en een korte toelichting per onderdeel van de begroting met vergelijking tussen begroting 2023 (vaststellen grondexploitatiebegroting) en begroting 2025 (bijstellen grondexploitatiebegroting). De begrote kosten en dekking 2025 worden op basis van de stelselwijziging verdeeld over de enerzijds de grondexploitatie en anderzijds het investeringskrediet voor openbare ruimte.

Toelichting posten projectbegroting 2025:

1. Bouwrijp maken: verwervingen, sloop, asbestsanering, onderzoeken en bodemsanering.
2. Inrichting openbare ruimte: parkeerplekken, openbare weg, plantsoenen, straatmeubilair, waterinfiltratie, riool, verlichting.
3. Voorbereiding & toezicht: beheerkosten winkelcentrum, inzet externe adviseurs, juridische kosten, interne plankosten
4. Rente en prijsstijgingen: rente en prijsstijgingen
5. Grondopbrengsten: opbrengsten uit grondverkoop
6. Exploitatiebijdragen: huuropbrengsten winkelcentrum, subsidie Stadsregio Parkstad en bijdragen ontwikkelaar en woningcorporatie voor herinrichting openbare ruimte
7. Gemeente Heerlen FES: Bijdrage Fonds Economische Structuurversterking obv BWV-21001393

Begroting	Project	Grex		Project	Grex	Nieuw actief openbare ruimte
Onderdeel	2023	2023		2025	2025	2025
1. Bouwrijp maken	€ 2.889.000	€ 2.889.000		€ 2.884.000	€ 1.120.000	€ 1.764.000
2. Inrichting openbare ruimte	€ 734.000	€ 734.000		€ 3.402.000	€ -	€ 3.402.000
3. Voorbereiding & toezicht	€ 313.000	€ 313.000		€ 887.000	€ 122.000	€ 765.000
4. Rente & prijsstijging	€ 435.000	€ 435.000		€ 533.000	€ 533.000	€ -
Totale kosten	€ 4.483.000	€ 4.483.000		€ 7.706.000	€ 1.775.000	€ 5.931.001

Dekking	2023	2023		2025	2025	2025
5. Grondopbrengsten	€ 1.575.000	€ 1.575.000		€ 1.575.000	€ 1.575.000	€ -
6. Exploitatiebijdragen	€ 1.708.000	€ 1.708.000		€ 1.727.000	€ 342.000	€ 1.385.000
7. Gemeente Heerlen FES	€ 1.200.000	€ -		€ 1.200.000	€ -	€ -
Totale dekking	€ 4.483.000	€ 3.283.000		€ 4.502.215	€ 1.917.000	€ 1.385.000

Saldo (dekking -/- kosten)	€ -	€ -1.200.000		€ -3.204.000	€ 142.000	€ -4.546.000
Verliesvoorziening	€ -	€ 1.200.000		€ -	€ -	€ -
Winsprognose dotatie aan algemene reserve concern	€ -	€ -		€ -	€ -142.000	€ -
Voorstel 3. Nieuw te vormen investeringskrediet openbare ruimte	€ -	€ -		€ -	€ -	€ 4.546.000
Voorstel 4. Nieuw te vormen bestemmingsreserve	€ -	€ -		€ -	€ -	€ 1.200.000
Saldo afdekking kapitaalslasten in begroting						€ 3.346.000

Door de activering van de kosten en opbrengsten met maatschappelijk nut ontstaat in de grondexploitatie in 2025 een winstprognose van € 142.000 per einde project. Door winstprognose is de verliesvoorziening van € 1.200.000 uit de 2023 niet meer nodig en valt dit bedrag vrij. De gemeentelijke bijdrage uit het Fonds Economische Structuurversterking van € 1.200.000 gebruiken we om een nieuwe bestemmingsreserve ter afdekking van kapitaalslasten te vormen van gelijke omvang. Hierdoor is per saldo een nieuw investeringskrediet van € 3.346.000 benodigd.

Het nieuwe investeringskrediet leidt tot de onderstaande kapitaallasten in de begroting. Vanaf 2026 t/m 2028 alleen rentekosten. Vanaf 2029 afschrijvings- en rentekosten.

Kapitaallasten	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Begroting	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Voorstel investeringskrediet openbare ruimte obv € 4.547.000	€ 31.000	€ 31.000	€ 48.000	€ 91.000	€ 273.000	€ 269.000	€ 265.000	€ 262.000
Voorstel dekking via bestemmingsreserve obv € 1.200.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -72.000	€ -71.000	€ -70.000	€ 69.000
Saldo obv € 3.346.000	€ -31.000	€ -31.000	€ -48.000	€ -91.000	€ -201.000	€ -198.000	€ -195.000	€ -193.000

De saldibedragen van 2026 dienen nog verwerkt te worden in de begroting van 2026 t/m 2029.

Communicatie

Naar aanleiding van het collegebesluit gaat een persbericht uit. Dit wordt ook gedeeld met de ontwikkelaar en de Stichting Buurtontwikkeling Heerlerbaan. Na besluitvorming door de raad informeren we in afstemming met de ontwikkelaar en de Stichting Buurtontwikkeling Heerlerbaan de direct betrokkenen via een nieuwsbrief en de overige doelgroepen via de vaste gemeentelijke communicatiemiddelen.

Evaluatie

De grondexploitatie wordt structureel geëvalueerd en bewaakt. Tijdens tussenrapportages informeren we de raad over de stand van zaken van de grondexploitatie.

Planning, procedure en uitvoering

De realisatie van het plan (gebouw en openbare ruimte) zal gefaseerd plaatsvinden. Volledige realisatie is voorzien in het eerste kwartaal 2028. Een overzicht van de planning op hoofdlijnen is als volgt:

Voorjaar 2026*	Tijdelijke verplaatsing winkel, start gedeeltelijke sloop en bouwrijp maken gronden
Zomer 2026	Start nieuwbouw
Zomer 2028	Oplevering nieuwbouw, start gefaseerde aanleg openbare ruimte
Najaar 2028	Start verbouwing te handhaven gebouw
Voorjaar 2029	Oplevering verbouw en openbare ruimte

*De start van de realisatie is afhankelijk van de vergunningprocedure van de nieuwbouw.

Bijlagen

1. Voorlopig ontwerp Openbare Ruimte Giesen Bautsch
2. Referentiebeelden openbare ruimte Giesen Bautsch
3. Grondexploitatiebegroting Giesen Bautsch d.d. 28-04-2025

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester,

de secretaris a.i.,

Drs. R. Weaver

drs. R. van Wuijtswinkel

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. Weaver