

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Onderwerp

Het vaststellen van de Gebiedsvisie Willemskwartier

Vergaderdatum:

Inleiding/aanleiding

Gemeente Heerlen herontwikkelt het sterk verouderde gebied ten noorden van de Spoorsingel, *Gebiedsvisie Willemskwartier*. Bij raadsbesluit, d.d. 21 april 2021, zijn financiële middelen beschikbaar gesteld voor de sloop van de gemeentelijke panden én de proceskosten voor herontwikkeling. Zowel de fysieke kwaliteit van het vastgoed als de kwaliteit van wonen en werken is van een (te) laag niveau. Een kwaliteitsimpuls is noodzakelijk om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en het woon- en werkklimaat te verbeteren. Om het Willemskwartier een toekomstbestendige invulling te geven is de gemeente Heerlen op zoek naar een geschikt (woon-) programma: 'Wij wensen de kwaliteit van het gebied te verbeteren, maar willen de kracht van de binnenstad niet aantasten'.

Registratienummer:

BWV-22002113

Agendapunt:

Met de 'ziel van Heerlen' bestaat het bewustzijn dat Heerlenaren verbindt en die verbinder is historie. De ontwikkeling van het Willemskwartier creëert een kans om het *mijnverleden* te laten herleven, op een moderne manier met een scheutje melancholie. Ten tijde van de steenkolenmijn Oranje Nassau I bruide de Willemstraat met winkels en cafés. Hier heersten high life, muziek, drank en sfeer. De mijnwerkers kwamen ook uit andere landen: Slovenië, Italië, Polen en Marokko. De invloed is nog steeds herkenbaar, met een moskee en exotische winkeltjes heerst een Arabische sfeer.

Deze invloed geeft op een natuurlijke wijze het thema voor dit gebied aan. Qua bebouwing is de Willemstraat authentiek, maar is de driehoek Spoorsingel-Kempkensweg-Willemstraat een allegaartje. Maar wel met potentie!

Bestaande zaken kunnen wellicht worden herschikt in een andere structuur met een patroon van doorwaadbaarheid. Aan de souks is plek voor avontuurlijke winkeltjes, een bazaarachtige sfeer, met daarboven woningen voor starters, studenten en anderen die van levendigheid houden. Met steegjes en/of pleintjes, die plek bieden aan eventuele kleine horeca-terrasjes. In het Willemskwartier winkel je niet, hier strijk je neer om in een relaxte sfeer de dag te beginnen of af te sluiten.

Samenvattend geldt dat de voorliggende gebiedsvisie een nieuwe trekker voor Heerlen verwoordt die kwalitatief niet botst met het stadscentrum, maar een verrassende tegenhanger vormt. Het Willemskwartier creëert de verbinding tussen zuid en noord via het Maankwartier en helpt de traditionele barrière te doorbreken. Maar vormt ook het vliegwiel dat de achterliggende wijken Grasbroek, Meezenbroek en Schandelen uit hun isolement haalt.

Vanaf drie zijden is het plangebied te benaderen, te weten: via de noordentree vanaf het station en/of de rotonde Kempkensweg, de spoorovergang Gringelstraat aan de zuidzijde van de Willemstraat en via de hoek Willemstraat-Kempkensweg.

De gebiedsvisie verwoordt de gebiedsanalyse, aangevuld met de inbreng vanuit de buurt, en beschrijft de nieuwe identiteit van het Willemskwartier. Ten behoeve van de toekomstige planuitwerking geeft de gebiedsvisie de kaders waarmee rekening gehouden moet worden. De onderwerpen zijn ook vertaald in een ruimtelijke visie met ruimtelijke impressies en

programma. En ook dit programma vormt onderdeel van de kaders bij de verdere planuitwerking.

Op 30 maart 2021 en 17 februari 2022* hebben (online) participatiemomenten plaatsgevonden, e.e.a. ter voorbereiding op en/of vormgeving van de Gebiedsvisie. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen opmerkingen en wensen ter sprake als ook veel nuttige input. De gemeente Heerlen heeft tijdens deze separate participatiesessies antwoorden gegeven op vragen van bewoners en ondernemers.

De gebiedsanalyse in combinatie met de participatiebijeenkomsten hebben geleid tot een sociale typering van en vertaling in het ontwikkelprogramma. De openbare ruimte kent uitdagingen op het gebied van ambities en haalbare randvoorwaarden. De combinatie van het (woon-) programma en de voorzieningen in de wijk (of op beperkte afstand ervan) bieden de woonomgeving kansen voor een prettige en inspirerende woonomgeving. De bewoners en ondernemers zijn gemotiveerd mee te denken over deze fijne woon- en werkomgeving.

**Voetnoot: De betreffende informatie m.b.t. deze bijeenkomsten dient gezien te worden vanuit de beschikbare informatie van het moment van deze bijeenkomsten. Zo was er op dat moment bv geen gevelrenovatiesubsidie beschikbaar. Inmiddels is dat wel het geval.*

Kader

Meerjarig Bestuurlijk Programma
Bidboek Urban Heerlen

Kernthema:

Ruimtelijke ordening

Bevoegdheid

Raad

De raad is bevoegd te besluiten om de voorliggende Gebiedsvisie Willemsskwartier, d.d. 24.10.2022, vast te stellen (artikel 4:18 Algemene wet bestuursrecht). Anderzijds heeft het college de bevoegdheid om in navolging op de vaststelling door de raad van de Gebiedsvisie Willemsskwartier de planuitwerking uit te voeren alsmede de hierbij behorende start van de ontwikkelgesprekken (artikel 160 Gemeentewet).

Voorstel

1. De voorliggende Gebiedsvisie Willemsskwartier, d.d. 24.10.2022 vast te stellen.

Argumenten

1.1 Gebiedsvisie Willemsskwartier sluit aan bij de probleemstelling, de gebiedsanalyse, de input van stakeholders en omgeving

Het historisch karakter van de Willemstraat vormt de basis voor het Willemsskwartier. De levendigheid, diversiteit, creativiteit wordt zowel in de straten, de entrees als in het omliggende gebied versterkt.

- 1.1.1 De herinrichting van de Spoorsingel en Kempkensweg blijft buiten beschouwing en blijven verkeerskundig belangrijkeaders.
- 1.1.2 Ontmoeten, participeren en diversiteit staat centraal. Dit heeft gevolgen voor de verdeling en inrichting van de (niet-) openbare ruimte, zonder verkeersveiligheid en sociale veiligheid uit het oog te verliezen. Ruimte voor herontwikkeling voor wonen, werken, dienstverlening en onderwijs. In de plint is ruimte voor woonfunctie en (in sommige gevallen) werkfuncties waarbij het wonen en begane grondfuncties flexibel blijven zodat dit zich organisch kan ontwikkelen.
- 1.1.3 Panden met cultuurhistorische en/of karakteristieke waarde worden bewaard, blijft de lintstructuur in de Willemstraat intact, waar mogelijk versterkt, en worden zichtlijnen naar het binnenterrein gecreëerd.

- 1.1.4 Het Maankwartier heeft de proportie die aan de overzijde een stevige stedenbouwkundige ontwikkeling vraagt. De Spoorsingel krijgt een bouwmassa in 4 à 5 bouwlagen. Naast de wandvorming is het wenselijk enkele accenten aan te brengen op de hoeken van de omsloten ruimte en de entrees tot de steegjes. Bebouwing in het binnengebied bestaat uit 2 á 3 bouwlagen. Een ontwikkeling van Wonen Limburg Accent, namens Stichting Wonen Limburg, verkeert in de ontwerpfase en sluit hierop aan.
- 1.1.5 Er komt een doorwaadbaarheid voor voetgangers en fietsers die aansluiten op de Kempkensweg, Willemstraat en in noordelijke richting via het terrein van garage Sampermans en/of het gebied van houthandel Franck. Het Willemskwartier vormt een 'stepping stone' naar de rest van Heerlen-Noord.
- 1.1.6 De profielen en materialen voor bestrating geven een warme sfeer, zonder grote stenige vlaktes en donkere materialen vanwege hittestress. Vanwege de klimaatverandering is extra aandacht voor vergroening, zichtbare wateropvang en infiltratie. Dit zorgt voor schaduw, verkoeling, frisse lucht en een betere leefbaarheid.

1.2 *De detailhandel heeft een eigen sfeer en identiteit*

- 1.2.1 De Willemstraat is een levendige straat met veel karakteristieke panden en allerlei publieksfuncties op de begane grond. Dit is een historische invalstraat vanuit het noorden naar het centrum van Heerlen. Denk aan (meerdere) expositieruimte en/of galeries, het winkelaanbod en buurtwinkels (bijvoorbeeld een bloemenwinkel, een bakker of slager).
- 1.2.2 De exotische kwaliteit van de Willemstraat is een belangrijk pluspunt. Exotische winkels geven diversiteit, maar aan deze bestemming zit ook een maximum. Dit maximum vraagt om een afstemming op kwalitatief goede winkels en dat sluit aan bij de visie van de ondernemers van de Willemstraat.
- 1.2.3 Binnen de huidige marktsituatie met een fors overaanbod aan winkels en een hoog leegstandscijfer bestaat in beginsel geen ruimte voor een uitbreiding van winkels en horeca. Dit is conform de visie van de wettelijke ladder voor duurzame verstedelijking: niet bouwen voor de leegstand. Het beleid en de aanpak om het overaanbod langzaam maar zeker terug te dringen is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL) en het gemeentelijk horecabeleid.
- 1.2.4 In het Willemskwartier is geen plaats voor grote ketens, het gaat om de kleinere (speciaal-) zaken. Indien gewijzigde omstandigheden daartoe aanleiding geven zou ruimte moeten zijn voor maatwerk en is onderzoek naar mogelijkheden voor horeca met terras zeker wenselijk.
- 1.2.5 Na het vaststellen van de visie wordt onderzocht of en hoe het aantal m² detailhandel kan worden herverdeeld binnen het plangebied van het Willemskwartier. Horecapunten kunnen een vliegwiel zijn en geven en een boost geven aan de (buurt-) ontwikkeling.

1.3 *Woningbehoefteonderzoek stec geeft aan dat behoefte aanwezig is*

- 1.3.1 Begin 2021 heeft Stec Groep onderzoek gedaan naar de woningbehoefte in het gebied rondom de Spoorsingel, afgebakend tot het deelgebied Spoorsingel 2-36. Dit onderzoek stelt een woningbehoefte van 60 woningen, variërend van 0-tredenwoningen tot appartementen voor starters. Deze woningen zijn opgenomen in de regionale programmering.
- 1.3.2 De Gebiedsvisie Willemskwartier gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling met als doel het prioritaire gebied langs de Spoorsingel met voorrang op te pakken met de realisatie van minimaal 60 woningen voor de beoogde doelgroepen en segmenten. Voor het overige wordt uitgegaan van een meer organische ontwikkeling.

1.4 *Regionaal woningbehoefteonderzoek geeft mogelijkheden woningbouw aan*

- 1.4.1 Recentelijk is het Woningbehoefteonderzoek (WBO) Regio Parkstad Limburg 2022-2032 uitgevoerd. Aanvullend op dit WBO is specifiek de woningbehoefte voor Heerlen-Centrum en Heerlen-Noord in beeld gebracht. De CBS-wijkindeling is als

uitgangspunt gehanteerd voor deze verdieping van het WBO. Het Willemskwartier bevindt zich net buiten de CBS-wijk Heerlen-Centrum en valt daarom in dit onderzoek buiten de behoeftcijfers. Het is wel belangrijk de relatie tussen het Willemskwartier en Heerlen-Centrum te duiden.

- 1.4.2 Het Willemskwartier vormt een overgangsgebied tussen het centrum en Heerlen-Noord en is daarmee één van de kernprincipes voor de herstructureringsopgave in Heerlen-Noord als ook in de verdieping van het WBO voor Heerlen-Noord. In deze verdieping wordt voor het herstructureren en verdunnen in Heerlen-Noord onderscheid gemaakt in drie gebieden. Eén van deze gebieden is het gebied rondom de Spoorsingel. Gezien de ligging nabij voorzieningen en de uitstraling van het stationsgebied leent dit gebied zich voor centrum stedelijk wonen en is sloop-nieuwbouw kansrijk.

1.5 Appartementen voor jonge en oudere doelgroep kansrijk

Op basis van marktanalyses zijn kansen aanwezig voor centrum stedelijk wonen in het Willemskwartier, met name in de doelgroep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en alleenstaanden en stellen van 75 jaar en ouder. De woningen die aansluiten op deze doelgroepen zijn met name appartementen. Een type woning dat goed past op deze locatie, aan de rand van het centrum, in de nabijheid van diverse voorzieningen en goede (OV-) bereikbaarheid.

1.6 Realisatie woningbouw gaat hand in hand met voorkomen van potentiële verpaupering elders

Bij de eerste planrealisatie is sprake van ten minste 60 betaalbare woningen in een mix van sociale huur/middensegment huur en betaalbare koopwoningen. Door nieuwbouwimpuls in het centrum blijven verdunningsopgaven elders in de gemeente nodig. Toevoegen van meer woningen in het centrum betekent dat deze elders in de gemeente niet kunnen worden toegevoegd. Kwalitatieve verbetering is dan noodzakelijk, mogelijk in combinatie met sloop van verouderde en onaantrekkelijke woningen. Met verdunning elders creëert de gemeente ruimte voor vernieuwende woonconcepten en verbeterde landschappelijke kwaliteit.

1.7 Woningbouw creëert kans voor kwaliteitsimpuls

Toevoegen van woningen in het Willemskwartier is meer dan een toevoeging in aantal. Het is vooral een verbetering van de ruimtelijke omgeving. Nieuwbouw met een onderscheidende kwaliteit draagt bij aan de dynamiek en het imago van Heerlen. Met een transformatie naar woningen wordt een impuls gegeven aan de gehele omgevings- en verblijfskwaliteit. Het is belangrijk om een kwalitatief onderscheidend productaanbod te realiseren. Een gemixt gebied qua functie (wonen, winkels, werken) als bewoners (senioren, jongeren en zo mogelijk ook studenten of gezinnen). Inzet op moderne stedelijke woonconcepten is hiervoor aantrekkelijk, zoals het realiseren van lofts tot stadsvilla's of appartementen, met een goede mix in diverse prijsklassen.

1.8 Willemskwartier als 'brug' van centrum naar GMS

Het Willemskwartier c.q. de driehoek Spoorsingel, Willemstraat en Kempkensweg neemt een specifieke plek in de GMS. Het Willemskwartier heeft een duidelijk andere karakteristiek en maakt wellicht meer onderdeel uit van het stadscentrum dan dat het bij GMS hoort. Vanuit die gedachte fungeert het Willemskwartier als het ware als 'brug' van het centrum naar GMS vice versa.

1.9 Via de Woningbouwimpuls 2020 (WBI) heeft de gemeente middelen ter beschikking om de woningbouwopgave van betaalbare woningen in een kwalitatief goede woonomgeving te versnellen

De grondslag voor deze middelen betreft de regelgeving rondom de zogenaamde Woningbouwimpuls 2020 (WBI). Deze bijdrage is randvoorwaardelijk gekoppeld aan een tijdige woningbouwrealisatie van betaalbare woningen met een feitelijke bouwstart in 2022/2023.

1.10 Pilot voor nieuw beleid voor parkeren als een kwalitatieve randvoorwaarde

- 1.10.1 De toe te passen parkeernorm wordt volgens bestaand versus toekomstig beleid gerelateerd aan het coalitieakkoord e.d.. Volgens het huidige beleid geldt dat het gebied aan weerszijden van de Spoorsingel bij het 'centrum' behoort en gerelateerd wordt aan de Nota parkeerbeleid 2010. Op basis van de vigerende parkeernorm (Parkeernota 2010) moet het parkeren op eigen terrein worden aangelegd. Wel bestaan voor het 'centrum' mogelijkheden voor vrijstellingen.
- 1.10.2 Omdat de minimale parkeernorm kan leiden tot financiële onuitvoerbaarheid wordt voorgesteld deze norm voor deze ontwikkelingen los te laten. De extra parkeervraag die hieruit kan resulteren kan binnen de restcapaciteit in het 'centrum' worden opgevangen. In dit voorstel, c.q. binnen deze gebiedsvisie, wordt het belang van de ontwikkeling afgezet tegen de gevolgen op gebied van mobiliteit. De ontwikkelaar moet onderbouwen waarom er wordt afgeweken en hoe dit wordt vormgegeven.
- 1.10.3 Het toekomstige beleid is erop gericht om niet met starre parkeernormen te werken maar met mobiliteitsverplichtingen. Hierbij zijn alternatieve vervoerswijzen als ook de aanwezige omgeving (nabijheid station, bussen etc.) medebepalend. De nieuwe parkeernormensystematiek is uitgesteld tot 2023.
- 1.10.4 In nieuwe beleidsregels wordt de mogelijkheid opgenomen om naast de huidige norm voor wonen gebruik te maken van de gedifferentieerde kencijfers voor de hoofdgroep wonen van het CROW.
- 1.10.5 Het beleid is nog niet gereed maar kunnen als uitgangspunten, vooruitlopend op de vaststelling, wel worden gehanteerd bij een besluit om af te wijken van de huidige parkeerplaatsverplichting voor de ontwikkeling van het Willemkwartier. In het coalitieakkoord wordt de aanpak van parkeerdruk in de woonwijken specifiek benoemd. Bij een afwijking van de parkeernormen is het van groot belang dat een alternatief wordt voorgesteld waarbij geen kans ontstaat op (toekomstige) overlast van parkeren ofwel wordt vastgelegd dat een dergelijke ontwikkeling nooit voor een gemeentelijke parkeeroplossing (lees: vergunning en/of ontheffing) in aanmerking komt.
- 1.10.6 Bij het realiseren van wel/niet parkeren op eigen terrein en alternatieven kan worden gedacht aan het aanbieden van deelmobiliteit, abonnementen in parkeergarages etc.. Het is aan de ontwikkelaar om, in overleg met het cluster mobiliteit, een voorstel in te brengen.

Tegenargumenten en risico's

1.1 Niet alle ambities zijn 100% haalbaar

De doelstelling is het Willemskwartier levendiger te maken en te laten aansluiten op het centrum van Heerlen en Heerlen-Noord. Hierbij worden (alle) aspecten bekeken zoals een goede woonomgeving, de balans tussen ondernemen en wonen, verkeer en mobiliteit, sociaal economische en ruimtelijke kwaliteit.

Deze visie gaat de komende jaren dienen als toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en helpt de gemeente bij het verbeteren en ontwikkelen van dit bijzondere gebied. Echter, bij de ruimtelijke vertaling is het niet realistisch om 'alles' maximaal te realiseren. In de onderhavige gebiedsvisie is de aanzet gegeven voor het optimaal bereikbare, realiseerbare en haalbare streven.

Voor zowel de aanpak van het mobiliteitsvraagstuk en de uitgangspunten vanuit het SVREZL-beleid, maar ook het realiseren van de ambities op het gebied van energiemaatregelen, warmtetransitie en het inpassen van water, groen, natuurinclusiviteit e.d. worden tijdens de ontwikkelgesprekken verkenningen uitgevoerd naar haalbare maatregelen. E.e.a. overeenkomstig het geldend, c.q. vigerend, beleid. Dit betekent dat deze verkenningen onderdeel uitmaken van het nader vast te leggen ontwikkelscenario en de hierbij behorende besluitvorming. Vervolgens worden ook contractuele afspraken vastgelegd bij de potentiële verkoop van gemeentelijke gronden. Het is ook juist deze besluitvorming waarbij de

betreffende verkenningen getoetst worden/zijn inclusief de daaruit voortkomende haalbare oplossingsrichtingen en/of maatregelen.

1.2 Gezien het economische overaanbod aan winkels en de hoge winkelleegstand, vooral in Heerlen, moet de winkelvoorraad worden afgebouwd om verdere verdringing en leegstand te voorkomen

Zuid-Limburg, en Parkstad in het bijzonder, kent een overaanbod aan winkels. De winkelmarkt is oververzadigd: de winkels die er zijn, functioneren een heel stuk minder dan gemiddeld (-22%). Dat betekent dat alle winkeliers te weinig verdienen. Dit leidt tot verdringing van winkels en/of horeca elders. Misschien niet meteen in het begin, maar wel na korte tijd.

De economische marktruimte wordt bepaald door de besteedbare euro's die klanten uitgeven: die kunnen maar één keer worden uitgegeven. Het koopkrachtverlies door de historisch hoge inflatie en de verwachte economische recessie bieden geen gunstig perspectief. Dit bovenop de ongunstige demografische ontwikkeling (krimp, vergrijzing en ontgroening).

De Wet ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking staan daarom niet toe dat er winkelmeters worden toegevoegd terwijl daar geen economische marktruimte meer voor is. Ze kunnen dan simpelweg niet overleven en het leidt tot nog meer leegstand, met alle problemen van dien. Het is daarom een reëel risico dat de boogde levendige winkel- en horecasfeer in de Willemstraat niet van de grond komt, met leegstand als gevolg. Een ander risico is dat het wel van de grond komt, maar ten koste gaat van de levendigheid in het Centrum. Verdere planuitwerking zal nader duiden of er sprake zal zijn van een toename van winkelmeters.

1.3 Elke ingreep in de winkelsituatie in het Willemskwartier moet volgens de procesboom en de bestuursafspraken in Parkstad en/of Zuid-Limburg worden besproken

De aanpak voor het probleem van overaanbod is beschreven in de SVREZL (Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg) en het Uitvoeringsprogramma Retail Parkstad Limburg 2019-2025. De Willemstraat is in de SVREZL gekwalificeerd als transitiegebied. Dat betekent dat deze winkels op termijn eigenlijk zouden moeten verdwijnen. Op die manier kunnen de aangewezen winkelgebieden (de hoofdstructuur) beter overleven. Toch kent de SVREZL wel een mogelijkheid voor goede ontwikkelingen op de goede plek. Die moeten echter binnen Parkstad en/of Zuid-Limburg worden afgestemd. De slaagkans is afhankelijk van de kwaliteit en de omvang van een winkelinitiatief.

1.4 Het bieden van perspectief aan nieuwe winkels in het Willemskwartier, in afwijking van het eigen beleid, staat haaks op het weghalen van winkelbestemmingen in de rest van de stad

Sinds 2013 worden overtollige winkelbestemmingen weggehaald bij de actualisering van bestemmingsplannen. Dit is mogelijk op basis van duidelijk voorzienbaar beleid. Zoals eerder opgemerkt onderzoeken we dit thema nader. Indien er sprake is van een toename zal dat onderbouwd dienen te worden, waarbij de procesgang gevolgd zal worden zoals onder 1.3 omschreven. Daarbij zullen uiteraard ook de risico's nader geduid worden.

Kosten en dekking

Voor zover de gemeente planontwikkeling op posities van derden faciliteert, zullen deze derden betrokken worden in het wettelijk verplichte kostenverhaal. Anderzijds zijn bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed deze ontwikkelkosten doorgaans verdisconteerd in de koopsom. Dit (financiële) onderwerp wordt uitgewerkt in de toekomstige besluitvorming over het ontwikkelscenario, onderdeel uitmakend van het vervolgtraject ná besluitvorming op voorliggend voorstel.

Bij raadsbesluit BWV-21001057, d.d. 21 april 2021, heeft uw raad besloten om de kosten van sloop (€700.000,=) en het afwaarderen van de boekwaarde (€870.000,=) van panden Spoorsingel 2-34 als budget ter beschikking te stellen. Daarnaast is budget ter beschikking gesteld voor de dekking van de proceskosten in verband met de gewenste herontwikkeling van het plangebied Willemskwartier (€330.000,=). Dit budget (€1.900.000,=) is opgenomen in de begroting 2022 op de kostendrager 60810018 Gebiedsontwikkeling Spoorsingel.

Daarnaast is bij het vaststellen van de begroting 2022 tevens besloten om de verwachte opbrengst bij verkoop van de grond perceel Spoorsingel 2-34, groot €470.000,=, op te nemen.

Ten aanzien van deze gebiedsontwikkeling lopen een aantal projecten die deels voor rekening van de gemeente Heerlen en deels voor rekening van derden worden uitgevoerd, c.q. gerealiseerd.

De toekomstige kosten, ná besluitvorming op onderhavig voorstel en/of vaststelling van de Gebiedsvisie Willemskwartier, ten behoeve van de ontwikkelgesprekken om te komen tot opvolgende besluitvorming inzake het definitieve ontwikkelscenario worden gedekt uit de resterende beschikbare budgetten op 60810018 Gebiedsontwikkeling Spoorsingel.

60810018 Gebiedsontwikkeling Spoorsingel		Begroot	Geboekt	VP	Saldo
	Totaal Kosten	1.900.000	1.043.504	343.215	513.281
	Totaal Opbrengsten	-470.000	-420.493		-49.507
	Saldo	1.430.000	623.011	343.215	463.774
Specificatie per project:	-				
Kosten	90992 High Tech Campus		2.100		-2.100
Opbrengsten	90992 High Tech Campus		-7.500		7.500
Kosten	90993 Ontwikkelkader Spoorsingel		108.410	13.723	-122.132
Kosten	90994 Spoorsingel 2-36	1.900.000	308.827	315.493	1.275.680
Opbrengsten	90994 Spoorsingel 2-36	-470.000			-470.000
Kosten	90995 Spoorsingel 42-46C		134.392		-134.392
Kosten	91214 Spoorsingel 48		488.095	14.000	-502.095
Opbrengsten	91214 Spoorsingel 48		-412.993		412.993
Kosten	91234 Plan Franck		1.680		-1.680
Totaal		1.430.000	623.011	343.215	463.774

Project Hightech Campus (projectnr. 90992)

Deze potentiële ontwikkeling maakt géén onderdeel uit van Gebiedsvisie Willemskwartier.

Ontwikkelkader Spoorsingel, Gebiedsvisie Willemskwartier (projectnr. 90993)

Gemeente Heerlen en WLA beschikken beiden over een substantiële vastgoedpositie binnen dit plangebied. De voorkeur bestaat om dit gebied in samenwerking tot ontwikkeling

brengen, waarvoor geldt dat de projectontwikkeling - in beginsel - geschiedt door marktpartijen.

Spoorsingel 2-36 (projectnr. 90994)

De betreffende panden worden gesloopt, waarna de herontwikkeling start conform onderhavig besluit.

Spoorsingel 42-46C (projectnr. 90995)

De betreffende panden zijn gesloopt. Het perceel is verkocht aan WLA.

Spoorsingel 48 (projectnr. 91214)

Tijdens de sloop van de panden Spoorsingel 42-46C is door de aannemer schade veroorzaakt aan het belendende pand. Zolang deze schadekwestie niet is afgehandeld zal de gemeente Heerlen de kosten van bereddering voorfinancieren en in recht verhalen op de veroorzaker. Parallel aan dit traject wordt gepoogd dit perceel te verwerven en in de ontwikkeling te betrekken. Een separaat voorstel hieromtrent volgt.

Plan Franck (projectnr. 91234)

Deze potentiële ontwikkeling maakt géén onderdeel uit van Gebiedsvisie Willemskwartier.

Communicatie

Indien en voor zover de uitgiftekaders van gemeentelijk vastgoed duidelijk zijn, zal t.z.t. een publicatie hierover plaatsvinden.

Met de te versturen nieuwsbrief (verzending uiterlijk 28 november 2022) worden de buurt, de ondernemers en de overige betrokkenen geïnformeerd. Deze nieuwsbrief omvat naast een samenvattend verslag van de bijeenkomst begin 2022 ook de link naar de gebiedsvisie en wordt de planning gedeeld met betrekking tot de besluitvorming door de raad. Deze nieuwsbrief zal na behandeling van dit voorstel in het college worden verstuurd.

Evaluatie

N.v.t.

Planning, procedure en uitvoering

Na besluitvorming wordt overgegaan tot de start van ontwikkelgesprekken ter uitvoering en/of vormgeving van de *Gebiedsontwikkeling Willemskwartier*.

De ontwikkelgesprekken worden gebaseerd op opgestelde stedenbouwkundige (schets-) ontwerpen en de bijbehorende exploitatiemodellen. Deze modellen leiden vervolgens tot een voorkeursscenario. Dit scenario geeft inzicht in het ontwikkelstrategie welke via besluitvorming wordt vastgesteld. Binnen deze strategie en/of onderhandelingen geldt het uitgangspunt van de inbreng van gemeentegrond tegen marktconforme verkoopwaarde. Parallel aan de ontwerpfasen en onderhandelingen worden onderzoeken uitgevoerd naar de invulling van de programmering, de afstemming met de share- en stakeholders en alle aspecten zoals in dit voorstel verwoord en beschreven in de *Gebiedsvisie Willemskwartier*.

Dit traject zal circa 6 á 8 maanden doorlopen.

Bijlagen

1. Gebiedsvisie Willemskwartier, d.d. 26.08.2022

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris a.i.,
L. Schouterden

De burgemeester,
drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

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