



Aan de gemeenteraad

Zaaknummer

130040

ONDERWERP: Winkelcentrum Presikhaaf

Voorstel

1. Openen en vast te stellen van een grondexploitatie uitbreiding oostzijde winkelcentrum Presikhaaf .
2. Herinvesteren in het gemeentelijk openbaar gebied rondom het winkelcentrum (vooral de parkeerterreinen) van het netto resultaat van deze grondexploitatie (verkoopprijs minus de kosten bouwrijp maken).
3. Akkoord gaan met bijgevoegde begrotingswijziging.

Inleiding

Winkelcentrum Presikhaaf is in de afgelopen jaren in kwaliteit en omzet achteruit gegaan. De inrichting en uitstraling voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Er is sprake van achterstallig onderhoud, zowel van het winkelcentrum als van de omliggende openbare ruimte. Het winkelcentrum, met een bovenwijkse functie, is in eigendom van Wereldhave. Het omliggende gebied, bestaande uit parkeerterreinen en toeleidende wegen, is in eigendom en beheer van de gemeente.

Medio 2015 heeft vastgoedfonds Wereldhave het winkelcentrum Presikhaaf van eigenaar Corio overgenomen. Wereldhave heeft grote plannen met het winkelcentrum. Zij wil de komende jaren maar liefst 25 miljoen investeren in de broodnodige revitalisering. Hiertoe heeft Wereldhave een plan opgesteld met enerzijds een herschikking van de grote winkelketens om een betere "loop" in het centrum te krijgen, en anderzijds een uitgebreide fysieke modernisering van het winkelcomplex.

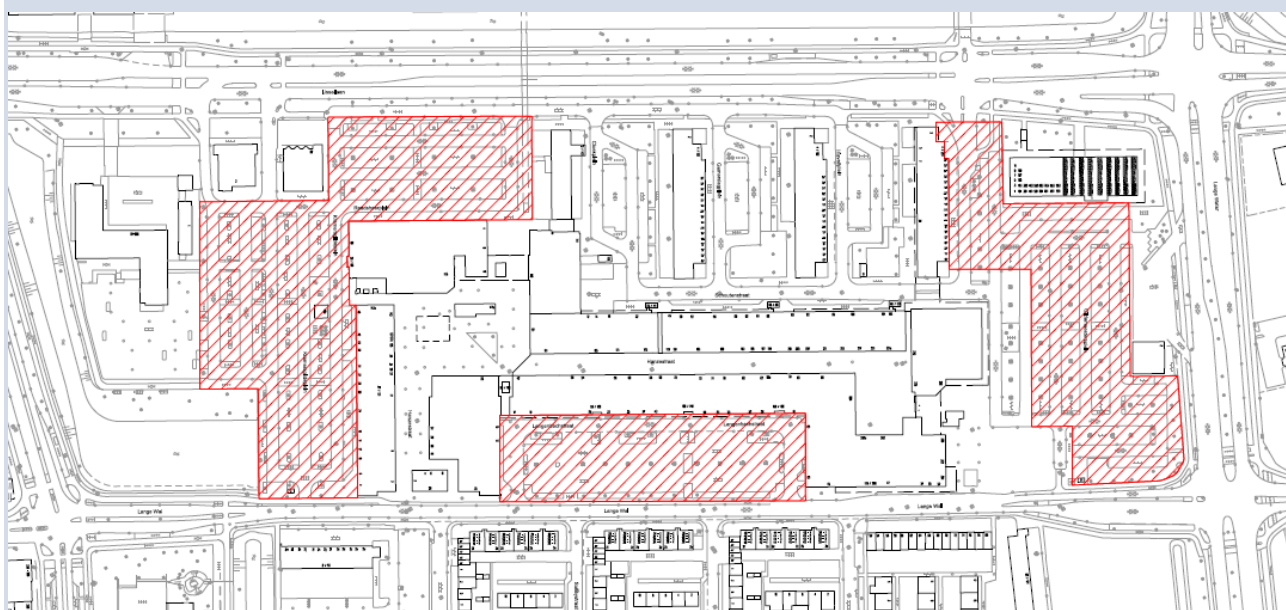
De bijgevoegde uitwerking *Revitalisering winkelcentrum Presikhaaf* (architectenbureau van der Goes) en het *Schetsontwerp & Visie winkelcentrum Presikhaaf* (landschapsbureau Stijlgroep) geven een indruk van de revitaliseringsplannen. Per saldo zal het winkelcentrum in omvang iets kleiner worden, maar met een aanzienlijk hoger kwaliteitsniveau. Op deze wijze kan het winkelcentrum weer op de kaart worden gezet als hèt stadsdeelcentrum van Arnhem Noord en omgeving.

Om deze plannen mogelijk te maken heeft Wereldhave de samenwerking met de gemeente Arnhem gezocht. Immers, behalve het winkelcentrum zelf, kent ook de omliggende infrastructuur een grote mate van achterstallig onderhoud. Het geplande onderhoud aan de parkeerterreinen is door de gemeente in afwachting van de nieuwe plannen uitgesteld. Ook is de riolering in het gebied grotendeels afgeschreven en is binnen afzienbare tijd aan vervanging toe. Deels is voor deze onderhouds- en vervangingswerkzaamheden geld beschikbaar in de reguliere vervangingsbudgetten. De beschikbare middelen zijn echter niet voldoende om alle gewenste werkzaamheden gelijktijdig met de revitalisatie van het winkelcentrum aan te kunnen pakken.

Om deerschikking van de grote winkelketens mogelijk te maken is aan de oostzijde van het complex een beperkte uitbreiding van het huidige HEMA-pand nodig. Hiertoe wil Wereldhave op deze plek een strook grond van de gemeente kopen (zie bijlage tek.nr. 2016-GEO-00428). Om de grond bouwrijp te kunnen leveren moeten enkele kabels en leidingen en een deel van de riolering worden omgelegd.

Omdat tot nu toe onvoldoende dekking is gevonden om het onderhoudsniveau van het omliggende gemeentelijke openbare gebied op het gewenste peil te krijgen, vraagt Wereldhave aan de gemeente om het netto resultaat van deze grondverkoop te herinvesteren in het openbaar gebied rondom het winkelcentrum, met name de openbare parkeerterreinen van het winkelcentrum zoals aangegeven in figuur 1. De openbare ruimte functioneert immers ook als het visitekaartje van het Winkelcentrum.

Een andere wens van Wereldhave in het kader van de vernieuwing is een nieuwe aansluiting van het parkeerterrein Gildemeesterplein op de Lange Wal. Deze wens vereist een zorgvuldig proces met bewoners.



Figuur 1: openbare parkeerplaatsen t.b.v. winkelcentrum Presikhaaf

Beoogd effect

1. Revitalisering door Wereldhave van het (stadsdeel) winkelcentrum Presikhaaf

Argumenten

1.1 Revitalisering van het winkelcentrum door Wereldhave is dringend gewenst.

Het winkelcentrum functioneert momenteel matig. Vernieuwing is nodig. De huidige situatie heeft tot gevolg dat de bezoekersaantallen van het winkelcentrum zijn teruggelopen en dat veel kleinere winkeliers zijn gestopt. Er is leegstand ontstaan. Enkele grotere partijen, waaronder HEMA, Blokker, Bart Smit en AH hebben aangegeven ook te zullen vertrekken als er niets gebeurt. Door medewerking aan de grondverkoop te verlenen stelt de gemeente Wereldhave in staat om aan de slag te gaan met de benodigde revitalisering van het Winkelcentrum Presikhaaf.

1.2 Voorkomen van verdere achteruitgang van het openbaar gebied rond het winkelcentrum.

Met de revitalisatie van het winkelcentrum is het ook wenselijk om het omliggende openbaar gebied (vooral de parkeerterreinen) op te pakken en herin te richten. De huidige staat is slecht en voldoet niet aan de huidige beheereisen. Nu investeren in het openbaar gebied voorkomt verder afglijden en helpt Wereldhave in haar streven om nieuw leven in het winkelcentrum Presikhaaf te blazen.

Ook wordt momenteel nabij het winkelcentrum Presikhaaf hard gewerkt aan de transformatie van de Rijkswaterstaattoren naar circa 300 wooneenheden voor studenten. Na de zomervakantie 2017 is deze studentenhuisvesting gereed. Ook in dit licht bezien is het gewenst dat een nieuwe impuls aan het omliggende openbare gebied wordt gegeven.

1.3 De planbegeleidingskosten en de locatie-eisen welke verband houden met respectievelijk de uitbreiding van het winkelcentrum en de inrichting van het openbaargebied dienen wettelijk anderszins verzekerd te zijn

Door medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van de ingediende Kleine Planologische Afwijking naar aanleiding van de aangevraagde omgevingsvergunning, ten behoeve van de uitbreiding aan de oostzijde van het winkelcentrum Presikhaaf (zijde Gildemeesterplein) volgens bijgevoegde door Wereldhave ondertekende anterieure overeenkomst, is het kostenverhaal anderszins verzekerd overeenkomstig artikel 6.12 lid 2, sub a Wro, maar wel onder de opschortende voorwaarde dat de Raad besluit om het netto resultaat van de verkoop te herinvesteren in het gemeentelijk openbaar gebied rondom het winkelcentrum Presikhaaf.

1.4 Onvoldoende middelen beschikbaar in reguliere beheerbudgetten

Op korte termijn zijn onvoldoende financiële middelen beschikbaar om, gelijktijdig met de revitalisatie van het winkelcentrum door Wereldhave, ook de omliggende gemeentelijke openbare ruimte weer op een acceptabel niveau te brengen. De kosten voor het opknappen van de openbare ruimte rond het winkelcentrum bedragen naar eerste inschatting ongeveer € 1,5 miljoen. Dit is exclusief eventueel noodzakelijke vervangingswerkzaamheden aan de riolering. Over deze vervanging moet nog worden besloten.

In totaal is op dit moment ongeveer € 700.000,- voor het gebied rond het winkelcentrum beschikbaar voor het uitvoeren van achterstallig onderhoud aan het asfalt (= € 250.000,-), het vervangen van de verlichting (= € 100.000,-) en aan gereserveerde BGB-gelden (= € 350.000,-). Het gebied rond het winkelcentrum is het laatste gebied in Presikhaaf waar in het kader van BGB de openbare ruimte nog moet worden aangepakt.

Met de verkoop van de gronden is een bedrag van € 1.000.000,- exclusief de verschuldigde btw gemoeid. De kosten voor het bouwrijp maken worden ingeschat op ongeveer € 500.000,- ex btw. Daarmee heeft de grondverkoop naar verwachting een netto resultaat van circa € 500.000,- ex btw. Herinvestering van dit bedrag in het gebied, tezamen met de nu beschikbare beheergelden en eventuele samenloopmogelijkheden met vervanging van de riolering (samenloopbesparing € 300.000,-), biedt de mogelijkheid om, gelijktijdig met de revitaliseren van het winkelcentrum zelf, het openbaar gebied weer op een acceptabel niveau te brengen zonder dat hiervoor de gemeentebegroting hoeft te worden aangesproken. De Raad dient hiertoe te besluiten.

Streven is om uiteindelijk de gehele openbare ruimte rondom winkelcentrum Presikhaaf weer op basisniveau te krijgen. Uitgangspunt daarbij is dat de omvang en/of het tempo van de werkzaamheden wordt bepaald door de beschikbaarheid van financiële middelen.

Kanttakeningen

1.1 Beheerbudgetten zouden voldoende moeten zijn voor basisniveau

Vanuit de beheerbudgetten zou tijdig voldoende geld beschikbaar moeten zijn om de openbare ruimte (inclusief ondergrondse infrastructuur) op orde te houden. Omdat we in openbaar gebied te maken hebben met verschillende afschrijvingstermijnen kan het voor komen dat niet voor elk onderdeel tijdig geld beschikbaar is. Als voorbeeld: in het geval van het winkelcentrum is de riolering nog niet geheel afgeschreven (restlevensduur 5 tot 15 jaar). Daarmee is op korte termijn onvoldoende GRP-geld beschikbaar voor een algehele vervanging of renovatie, terwijl het asfalt nu dringend aan groot onderhoud toe is en het ook onverantwoord is om de lichtmasten nog langer te laten staan. Als op dit moment alleen het asfalt en de lichtmasten vernieuwd worden is de kans groot dat over enkele jaren de wegen weer opengebroken moeten worden om de riolering te vervangen.

Om onnodig overlast te voorkomen en op langere termijn efficiënt met beheermiddelen om te gaan is nodig om waar mogelijk naar samenloop te zoeken ondanks dat dat soms op gespannen voet staat met afschrijvingstermijnen. De huidige initiatieven van Wereldhave voor het winkelcentrum zijn een legitieme en natuurlijke aanleiding om nu ook in de omliggende openbare ruimte te investeren, ondanks dat wellicht nog niet alle onderdelen geheel zijn afgeschreven. Ook de transformatie van de Rijkswaterstaattoeren Presikhaaf naar studentenhuisvesting is een reden om nu in het openbaar gebied te willen investeren. Dit vereist echter wel een voorinvestering en kost extra geld.

In de overeenkomst met Wereldhave is slechts de bepaling opgenomen dat de gemeente het voordeel dat zij behaalt met de grondtransactie investeert in het openbare gebied. Over het opknappen van het openbaar gebied wordt nu nog geen besluit genomen.

Financiën

Met de verkoop van de gronden (zie bijlage tek.nr. 2016-GEO-00428) is een bedrag van € 1.000.000,- ex btw euro gemoeid. Daarnaast wordt er een bijdrage van de ontwikkelaar verwacht van € 245.000,=. De kosten voor het bouwrijp maken en de invulling van de locatie-eisen worden ingeschat op ongeveer € 745.000,-.ex btw Daarmee heeft de grondexploitatie naar verwachting een netto resultaat van circa € 500.000,-. Voorgesteld wordt om het netto resultaat te reserveren voor de herinrichting van de openbare ruimte rond het winkelcentrum Presikhaaf.

Het openen en vaststellen van een grondexploitatie (incl. de begrotingswijziging) is een raadsbevoegdheid die via deze raadsnota wordt voorgelegd. Zodra het resultaat van deze grondexploitatie is bepaald, zal via een verzamelbesluit dit bedrag worden overgeheveld naar het project herinrichting openbare ruimte rond winkelcentrum Presikhaaf.

Uitvoering

Na een positief besluit door de Raad over de herinvestering van het netto resultaat van de grondverkoop zal de bijgevoegde verkoopovereenkomst namens het college worden getekend. Wereldhave streeft ernaar om in mei met de geplande uitbreiding te starten. Op de plek van de uitbreiding komen twee supermarkten die in november in bedrijf worden genomen. Wereldhave zal vervolgens fasegewijs (van oost naar west) de vernieuwing van het winkelcentrum doorvoeren.

Communicatie

In het kader van de planontwikkeling en de voorbereidingen zijn in het afgelopen jaar door Wereldhave verschillende bijeenkomsten voor winkeliers en omwonenden georganiseerd. Zo zijn het concept voor de vernieuwing en later de voorontwerpen in aparte sessies met winkeliers en omwonenden besproken. Ook heeft Wereldhave in het afgelopen jaar met alle verenigingen van eigenaren van de omliggende appartementencomplexen van het winkelcentrum gesprekken gevoerd. Deze verenigingen hebben ingestemd met de plannen van Wereldhave voor vernieuwing. In april presenteert Wereldhave haar plannen aan het wijkplatform Presikhaaf. Verder communicatie over het project zal in overleg met het wijkteam worden opgepakt.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Raadsvoorstel Winkelcentrum Presikhaaf
- Uitwerking Revitalisering winkelcentrum Presikhaaf (architectenbureau van der Goes)
- (Concept) Schetsontwerp & Visie winkelcentrum Presikhaaf (landschapsbureau Stijlgroep)
- Tek.nr. 2016-GEO-00428
- Begrotingswijziging

Ter inzage stukken voor gemeenteraad

n.v.t.

Besluit van

28 maart 2017

Zaaknummer

130040

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2017, Cluster Beleid en Regie nummer: 130040;

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. Openen en vast te stellen van een grondexploitatie uitbreiding oostzijde winkelcentrum Presikhaaf.
2. Herinvesteren in het gemeentelijk openbaar gebied rondom het winkelcentrum (vooral de parkeerterreinen) van het netto resultaat van deze grondexploitatie (verkoopprijs minus de kosten bouwrijp maken).
3. Akkoord gaan met bijgevoegde begrotingswijziging.

De griffier,

De voorzitter,