

TILS 534

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Verhappen Tel.: (0495) 575 284	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005261

ONDERWERP

Herontwikkeling Beekstraatkwartier

ADVIES





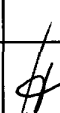
1. Kennismaken van het taxatierapport betreffende de inbrengwaarde van het gemeentelijke vastgoed binnen het deelgebied van het plan Beekstraatkwartier waarop het private initiatief betrekking heeft.
2. Instemmen met het voorstel om de uitkomst van het taxatierapport, onderverdeeld in 5 hoofdgroepen, als inbrengwaarde te hanteren en deze informatie beschikbaar te stellen aan de VOF Bypass Beekstraat.
3. Instemmen met het voorstel om in de haalbaarheidstudie als uitgangspunt te hanteren dat de openbare ruimte volledig op kosten van de private partijen wordt aangepast.
4. Instemmen met het voorstel om de openbare ruimte welke volgens het plan van de private partijen wordt bebouwd, in de haalbaarheidstudie, om niet in te brengen.
5. Instemmen met bijgevoegde brief aan de VOF Bypass Beekstraat.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

Op 25 september heeft uw college ingestemd met het voorstel om de gemeenteraad te verzoeken een krediet van € 10.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de gemeentelijke bijdrage in de financiële haalbaarheidstudie VOF Bypass Beekstraat.

Algemeen:

Op 19 september 2012 heeft de VOF Bypass Beekstraat haar plan voor de herontwikkeling van een deel van het plangebied gepresenteerd tijdens de vergadering van de informatieve commissie Ruimtelijke Ordening. De commissie heeft een aantal kritische kanttekeningen gezet bij dit plan. Tevens heeft de commissie gevraagd om de financiële haalbaarheid van dit plan in beeld te brengen.

Weert, 23 oktober 2012	De directeur, 	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 30 oktober 2012								

Beslissing d.d.: 30 okt. 2012

Nummer: 6

De secretaris,


Akkoord met advies.

De gemeente heeft voor deze haalbaarheidstudie de waarde van het gemeentelijk vastgoed binnen het deelgebied waarop het private initiatief betrekking heeft, in beeld laten brengen door een taxateur. Het taxatierapport is bijgevoegd.

De taxatie van het vastgoed binnen het deelgebied komt uit op een totaal bedrag van € 4.370.000,--, welk bedrag als volgt kan worden onderverdeeld:

- 4 woningen: € 840.000,--
- Parkeergarage: € 1.119.000,--
- Parkeerdek en gebouwde openbare ruimte: € 254.000,--
- Gemeentehuis: € 1.900.000,--
- Overig: € 257.000,--.

Voorgesteld wordt om de uitkomst van de taxatie, onderverdeeld in bovengenoemde 5 hoofdgroepen, beschikbaar te stellen aan de VOF zodat dit kan worden gebruikt voor de financiële haalbaarheidstudie.

Naast het gemeentelijk vastgoed is er in het deelgebied ook openbare ruimte aanwezig die door het plan op de schop moet. Uitgangspunt is dat de gemeente niet financieel bijdraagt aan de ontwikkeling van deelgebied A. De aanpassing van de openbare ruimte, conform de gemeentelijke criteria, komt dus voor rekening van de private partijen. De nieuwe openbare ruimte zal logischerwijs voor beheer en onderhoud worden overgedragen aan de gemeente. Voorgesteld wordt om in de haalbaarheidstudie als uitgangspunt te hanteren dat de openbare ruimte volledig op kosten van de private partijen wordt aangepast.

Daarnaast is er nog sprake van openbare ruimte die volgens het plan van de private partijen bebouwd zal worden. Voorgesteld wordt om in de haalbaarheidstudie er vanuit te gaan dat deze openbare ruimte om niet wordt ingebracht.

Argumenten:

De uitkomsten van de financiële haalbaarheid zijn van essentieel belang om te kunnen oordelen of de gemeente het private initiatief een kans wil geven.

Kanttekeningen:

Inzicht in financiële haalbaarheid van het plan is slechts één van de criteria om te kunnen oordelen of de gemeente dit initiatief een kans wil geven. Ook andere argumenten, waaronder stedenbouwkundige, zullen in de afweging een belangrijke rol spelen. Het taxatierapport, alsmede alle overige bovengenoemde uitgangspunten, zijn enkel bedoeld om de financiële haalbaarheidstudie te kunnen uitvoeren.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De kosten van het opstellen van het taxatierapport worden betaald uit bovengenoemd krediet van € 10.000,--.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Raadsleden
 - ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie:* Commissie Ruimtelijke Ordening
VOF Bypasss Beekstraat

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Peter Kuppens (planeconoom afdeling PO)

Extern:

Hermans bedrijfsmakelaars

BIJLAGEN

Openbaar:

Brief aan VOF Bypass Beekstraat

Niet-openbaar:

Taxatierapport. Voorgesteld wordt om dit rapport niet openbaar te maken omdat het openbaar maken van dit rapport de financiële onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden.