

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-005716

ONDERWERP

Herontwikkeling Beekstraatkwartier

ADVIES

1. Instemmen met de herziene bestuursopdracht voor de ontwikkeling van het Beekstraatkwartier en deze ter vaststelling voorleggen aan de gemeenteraad.
2. Verzoeken aan de gemeenteraad een krediet beschikbaar te stellen van € 847.000,-- voor de al gemaakte en te maken plankosten tot 1 juli 2014.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Op 13 februari 2013 heeft uw college ingestemd met de brief aan de VOF Bypass Beekstraat.

Algemeen:

Op 31 augustus 2011 is het plan Beekstraatkwartier tijdens een opiniërende raadsvergadering aan de orde geweest. Er is onder andere ingegaan op de binnengekomen ideeën tijdens het open planproces en op uitgevoerde onderzoeken. Aansluitend heeft een discussie plaatsgevonden. Daarbij is geconcludeerd dat bespreking van het plan Beekstraatkwartier, op basis van aanvullende gegevens en inzichten, nader binnen de commissie ruimtelijke ordening dient plaats te vinden. Tevens is aangegeven dat de bestuursopdracht op basis van nieuwe inzichten dient te worden herzien. Aansluitend is een schakelnotitie opgesteld die op 26 oktober 2011 is besproken in de commissie RO. De schakelnotitie vormde de opstap om te komen tot de herziene bestuursopdracht. De herziene bestuursopdracht is op 1 december 2011 besproken in de commissie RO. Er is toen afgesproken om een raads werkgroep in te stellen die de bestuursopdracht verder gaat voorbereiden. Die bestuursopdracht is op 14 juni 2012 besproken in de commissie RO en niet rijp bevonden voor behandeling in de raad.

Weert, 20 februari 2013	Commissie Ruimtelijke Ordening van 28 maart 2013	S		B	W	W	W	W
De directeur,		akkoord						
	Raad van 10 april 2013	bespreken						
		Behandeling uiterlijk in college van 12 maart 2013						

Beslissing d.d.: 12 maart 2013

Nummer: 6

Gewijzigde versie

De secretaris

Akkoord met advies; mandaat wethouder Kirkels tot tekstuele aanpassing advies.

Op 19 september 2012 en op 23 januari 2013 heeft het private initiatief VOF Bypass Beekstraat haar plan en de haalbaarheidstudie gepresenteerd aan de commissie RO. Uw college heeft op 13 februari 2013 besloten – mede op basis van de reactie van de commissie RO - om het private initiatief of een variant hierop, niet te steunen.

Argumenten:

Op dit moment is het niet duidelijk hoe de definitieve invulling van het Beekstraatkwartier eruit ziet. De Visie op het Stadshart, die momenteel wordt opgesteld, moet daaraan mede richting geven. De economische situatie is van dien aard dat ontwikkeling van het gebied, via een definitieve invulling, momenteel niet aan de orde is. Omdat begin 2014 het gemeentehuis leeg komt, moet worden bekeken hoe het plangebied goed kan blijven functioneren tot het moment dat een definitieve ontwikkeling aan de orde is. Bijgevoegde bestuursopdracht gaat in op deze tijdelijke invulling.

Kanttekeningen:

N.v.t.

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

Zie bestuursopdracht.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Zie bestuursopdracht en raadsvoorstel.

Op basis van de voorjaarsnota 2012 is een bedrag beschikbaar van € 913.000,- voor de ontwikkelkosten Beekstraatkwartier. Het bedrag van € 847.000,- kan ten laste worden gebracht van deze voorziening. Over het al dan niet handhaven van het restant bedrag van € 66.000,- wordt in het kader van de voorjaarsnota een besluit genomen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Omwonenden van het plangebied

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Brief
- ❖ Nieuwsbrief
- ❖ Gemeentelijke website

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing voor de tijdelijke invulling

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Ambtelijk opdrachtgever

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Herziene bestuursopdracht

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Vergadering van de gemeenteraad van 10 april 2013

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Paul Verhappen

Nummer raadsvoorstel: RAD-000782

Doorkiesnummer : (0495) 575 284

Agendapunt: -

ONDERWERP

1. Vaststellen van de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 847.000,- voor de al gemaakte en te maken plankosten tot 1 juli 2014.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Aanleiding

De gemeente is bezig met de bouw van een nieuw stadhuis. Na realisering van dat plan komt het huidige stadhuis beschikbaar voor herontwikkeling. Daartoe is op 8 juli 2008 door de gemeenteraad een bestuursopdracht vastgesteld.

Op 21 september 2011 is in het kader van het plan Beekstraatkwartier door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin de gemeenteraad het college van B&W onder andere opdraagt de bestuursopdracht te herzien.

De herziene bestuursopdracht is op 1 december 2011 besproken in de commissie RO. Er is toen afgesproken om een raads werkgroep in te stellen die de bestuursopdracht verder gaat voorbereiden. Die bestuursopdracht is op 14 juni 2012 besproken in de commissie RO en niet rijp bevonden voor behandeling in de raad.

Op 19 september 2012 en op 23 januari 2013 heeft het private initiatief VOF Bypass Beekstraat haar plan en de haalbaarheidstudie gepresenteerd aan de commissie RO. Het college van B&W heeft op 13 februari 2013 besloten – mede op basis van de reactie van de commissie RO - om het private initiatief of een variant hierop, niet te steunen.

Doel

Met de herziene bestuursopdracht geeft de gemeenteraad de werkwijze aan hoe gekomen kan worden tot een tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier.

PROBLEEMSTELLING

De herontwikkelingsopgave is complex. De vraag welke functies de komende jaren in het gebied kunnen landen is nu niet volledig te beantwoorden.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Op dit moment is het niet duidelijk hoe de definitieve invulling van het Beekstraatkwartier eruit ziet. De Visie op het Stadshart, die momenteel wordt opgesteld, moet daaraan mede richting geven. De economische situatie is van dien aard dat ontwikkeling van het gebied, via een definitieve invulling, momenteel niet aan de orde is. Omdat begin 2014 het gemeentehuis leeg komt, moet worden bekeken hoe het plangebied goed kan blijven functioneren tot het moment dat een definitieve ontwikkeling aan de orde is. Bijgevoegde bestuursopdracht gaat in op de procesaanpak om te komen tot deze tijdelijke invulling.

Op basis van de voorjaarsnota 2012 is een bedrag beschikbaar van € 913.000,- voor ontwikkelkosten Beekstraatkwartier. Het bedrag van € 847.000,- kan ten laste worden gebracht van deze voorziening.

COMMUNICATIE

Voor het welslagen van het project is een goede in- en externe communicatie van essentieel belang. Ook in het vervolgtraject worden de nodige communicatiemiddelen ingezet welke nader zijn uitgewerkt in de bestuursopdracht.

EVALUATIE

De resultaten van het onderzoek naar mogelijkheden van tijdelijk invulling worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

1. Vaststellen van de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 847.000,- voor de al gemaakte en te maken plankosten tot 1 juli 2014.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-000782

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2013;

b e s l u i t :

1. Vaststellen van de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 847.000,- voor de al gemaakte en te maken plankosten tot 1 juli 2014.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans

HERZIENE BESTUURSOPDRACHT maart 2013

1. DE NAAM VAN HET PROJECT

Beekstraatkwartier

2. HET DOEL

Aanleiding:

- De gemeente bouwt een nieuw stadhuis. Na realisering van dit plan komt het huidige stadhuis vrij voor herontwikkeling. Daartoe heeft de gemeenteraad op 8 juli 2008 de bestuursopdracht voor de herontwikkeling van het Beekstraatkwartier vastgesteld. In deze bestuursopdracht is de werkwijze aangegeven om te komen tot herontwikkeling van de locatie **[bijlage 1]**. De beoogde planning is niet gehaald.
- De unieke locatie vraagt om een zorgvuldige afweging van wat er op deze plek als kwalitatieve invulling moet komen. Dat maakt het noodzakelijk hiervoor de tijd te nemen.

In deze herziene bestuursopdracht is de procesaanpak beschreven die het beste past binnen de huidige marktomstandigheden. De bestuursopdracht is van toepassing voor de periode tot de start van de planvorming van de definitieve invulling van het plangebied. Alvorens wordt gestart met deze planvorming zal een nieuwe bestuursopdracht worden voorgelegd. Deze bestuursopdracht beschrijft het proces om te komen tot een tijdelijke invulling van het gebied.

Beoogd resultaat:

Instemmen met de herziene bestuursopdracht.

3. STAND VAN ZAKEN

3.1 De ideeënfase – het participatieproces

De ideeënfase is afgerond. Via een enquête en meetings met de klankbordgroep en het werkatelier, een marktstand, ideeënbus, evenals een expertmeeting, zijn vele, ver uiteenlopende, ideeën binnengehaald. Een aantal ideeën komt sterk naar voren en is samengevat in **bijlage 2**. Het interactieve proces heeft uitgewezen dat een andere zonering van het stadshart voor de hand ligt met daarbij een ander binnenstedelijk gebruik door jong en oud, geënt op ontmoeting. Het thema "ontmoeting", dat voor een groot deel plaatsvindt rondom vrijetijdsbesteding, cultuur, stedelijk groen, retail en wonen. Dus een mix van verschillende functies.

Voortvloeiend uit het participatieproces is een aantal onderzoeken gericht op structureel hergebruik van het gemeentehuis c.q. tijdelijk hergebruik van delen van het gemeentehuis uitgevoerd. Tevens is een distributieplanologisch onderzoek uitgevoerd.

3.2 Besluitvormingsproces:

- Raad 8 juli 2008: vorige bestuursopdracht is vastgesteld.
- Raad 31 augustus 2011: stand van zaken van het project is toegelicht. De raad wil het project op basis van aanvullende gegevens en inzichten nader bespreken in de cie RO.
- Cie RO 26 oktober 2011: o.b.v. de "schakelnotitie bestuursopdracht Beekstraatkwartier" heeft discussie plaatsgevonden over de gewijzigde aanpak van het plan.
- Cie RO 1 december 2011: de herziene bestuursopdracht is opnieuw besproken. Er wordt een raads werkgroep ingesteld die de bestuursopdracht verder gaat voorbereiden.
- Cie RO 14 juni 2012: de - in samenwerking met de raads werkgroep - opgestelde herziene bestuursopdracht is besproken en niet rijp bevonden voor behandeling in de gemeenteraad.

3.3 Private initiatief plandeel A

Private partijen, die het initiatief hebben genomen voor de ontwikkeling van plangebied A in het Beekstraatkwartier, hebben zich verenigd in een VOF. De VOF heeft haar plannen, organisatie en procesaanpak gepresenteerd aan de cie RO van 19 september 2012.

Afgesproken is dat de VOF een financiële haalbaarheidsstudie uitvoert. De gemeente heeft daarvoor de inbrengwaarde bepaald van het gemeentelijk vastgoed.

De financiële haalbaarheidsstudie is afgerond en door de gemeente ambtelijk beoordeeld. Op 23 januari 2013 heeft de VOF in de cie RO haar haalbaarheidsstudie toegelicht. Het college heeft op 13 februari 2013 besloten - mede op basis van de reactie van de cie RO - dat zij het initiatief van de VOF niet steunt en dan ook geen medewerking geeft aan dit plan of een variant hierop. De initiatiefnemers zijn hierover schriftelijk geïnformeerd. Een gefaseerde ontwikkeling van het gebied, in de vorm van plandeel A en B, maakt geen onderdeel meer uit van deze herziene bestuursopdracht.

4. START- EN EINDDATUM

- Verwachte startdatum: 10 april 2013 [raadsbesluit herziene bestuursopdracht].
- Uitwerking tijdelijke invulling locatie stadhuis: 2^e kwartaal 2013 t/m 2^e kwartaal 2014.
- Vaststellen structuurvisie fase 2 inclusief visie op het stadshart: 4^e kwartaal 2013.
- Start planvorming definitieve invulling: nader te bepalen aan de hand van een te zijner tijd op te stellen nieuwe bestuursopdracht.

De geschatte looptijd van de totale planontwikkeling overstijgt 2020. De looptijd van deze bestuursopdracht betreft de periode tot aanvang van de planvorming voor de definitieve invulling.

5. PROJECTVERANTWOORDELIJKEN

Bestuurlijk opdrachtgever: A.W.P. Kirkels

Ambtelijk opdrachtgever: Th. van Tilburg (hoofd afdeling Projectontwikkeling)

6. COMMUNICATIE / IN- EN EXTERNE BETROKKENEN

De doelgroepen waar het communicatie- en participatietraject zich op richt:

Intern:

- Bestuurlijk: gemeenteraad, commissie RO, college van B&W.
- Disciplines: Ruimtelijk beleid / Projectontwikkeling / Openbaar Gebied / Toezicht en Handhaving / Concernstaf [financiën, communicatie] / Personeel, Informatie en Facilitair.

Extern:

- Directe belanghebbenden rondom huidige stadhuislocatie: bewoners, vastgoedeigenaren, ondernemers, winkelend publiek, werknemers.
- Instanties en belangengroepen: o.a. Centrum Weert Promotion, Centrummanagement, Vereniging van vastgoedeigenaren, Commissie Cultuurhistorie, Bewonersorganisatie Binnenstad (BOB), geïnteresseerde projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en burgers.
- Expertteam: consulteren wanneer daar aanleiding toe bestaat.

Communicatie instrumenten:

Instrumenten die in het communicatietraject worden ingezet zijn onder andere:

- Voortgangsrapportages aan de commissie Ruimtelijke Ordening;
- Informatiebijeenkomsten voor omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden;
- Nieuwsbrieven;
- Persberichten;
- Website.

7. OPLOSSINGS- / UITWERKINGSRICHTING

7.1 Algemeen

2^e kwartaal 2014 komt het huidige gemeentehuis vrij. Een integrale ontwikkeling van het totale plangebied vraagt – mede vanwege de huidige economische situatie – meer tijd. Het plangebied moet tot aan de realisatie van een nieuw plan goed blijven functioneren en publiek blijven aantrekken.

7.2 Structuurvisie - Visie op het stadshart

Uit de ingekomen ideeën en gehouden sessies komt naar voren dat een visie op het stadshart van Weert, die verder kijkt dan het plangebied Beekstraatkwartier, onontbeerlijk is. Wat is Weert en waar wil Weert naar toe? Wat is de identiteit van Weert? De visie op het stadshart maakt onderdeel uit van de structuurvisie fase 2, die volop in ontwikkeling is. Deze wordt naar verwachting eind 2013 door de raad vastgesteld. De visie op het stadshart vormt de basis voor het op te stellen masterplan Beekstraatkwartier.

7.3 Masterplan Beekstraatkwartier

Als logisch vervolg op de visie op het stadshart wordt een masterplan voor het totale plangebied gemaakt. Er zullen kernwaarden en randvoorwaarden worden vastgelegd, die te zijner tijd de basis vormen voor de uitwerking van het masterplan Beekstraatkwartier. De kernwaarden, randvoorwaarden en uitgangspunten worden opgenomen in de Visie op het stadshart.

Een verbinding tussen Beekstraat en Hoogstraat is gewenst [resultaat van besluitvorming bestuursopdracht 2008, open planproces, distributieplanologisch onderzoek]. Dat biedt voor het centrum kansen voor een versterking van de ruimtelijk-functionele structuur. De functionele invulling van deze verbinding komt naar voren uit de visie op het stadshart.

Hoe en wanneer dit gebied kan worden ingevuld is op dit moment dus nog onvoldoende duidelijk. De onzekere economische situatie speelt hierbij een grote rol. Kansen die zich voordoen worden direct gegrepen maar ook opgezocht. Bij de invulling wordt tevens bezien of het aantrekkelijk is om de noordelijke begrenzing van het plangebied op te schuiven in de richting van het Kasteelplein. Voorlopig wordt het plangebied niet groter. Wel wordt het studiegebied in noordelijke richting uitgebreid.

7.4 Sloop of behoud van stadhuis

De economische situatie heeft ook zijn weerslag op gemeenten. Ook Weert wordt hiermee geconfronteerd. Het herstel van de economie verloopt traag. Maart 2014 komt de huidige stadhuislocatie echter vrij. Vanuit leefbaarheid, sociale veiligheid en winkelbeleving is het ongewenst het gebouw leeg te laten liggen. Mede gelet op de moeilijke financiële situatie moet er een afweging gemaakt worden tussen

- a. sloop van het stadhuis met een tijdelijke invulling van de locatie bijvoorbeeld in de vorm van een markthal, of
- b. behoud van het gebouw met een tijdelijke invulling.

Ad a. sloop stadhuis – tijdelijke markthal

Met de sloop van de bovenbouw van het gemeentehuis is een kostenpost gemoeid van ca. € 800.000,--. Het vrijkomende dek moet daarna worden afgewerkt, waarbij het afwerkingsniveau afhankelijk is van de tijdelijke invulling. Rekening moet worden gehouden met een kostenpost van maximaal € 500.000,-- (afwerking als tijdelijk parkeerdek).

Slopen van de bovenbouw van het gemeentehuis impliceert nog twee dure ingrepen, te weten:

- *Historisch archief*: In de parkeerkelder bevindt zich het historisch archief. Er zullen hoge kosten [circa € 900.000,-] gemaakt moeten worden voor het tijdelijk handhaven van het archief.
- *Trafo's*: De in de kelder gelegen trafo's, die een groot deel van de Beekstraat en Muntcomplex bedienen, moeten verplaatst worden alvorens kan worden gesloopt. Daarmee is een kostenpost gemoeid van € 200.000,- tot € 300.000,-.

Daarnaast moet, vanwege de ligging van het gemeentehuis midden in het stadscentrum, rekening gehouden worden met een forse post onvoorzien.

Tijdelijke markthal

In het open planproces, maar ook bij de expertmeeting, is een tijdelijke markthal als kans voor dit gebied naar voren gekomen. Themamarkten, verkoop van culinaire streekproducten evenals creatieve activiteiten zijn mogelijk als invulling. De markthal kan zo een positieve impuls geven aan de gewenste "ontmoeting" en zal inzicht geven in het gebruik door allerlei commerciële en niet commerciële partijen. Na sloop van de bovenbouw van het gemeentehuis ontstaat er ruimte voor een dergelijke hal. Nader onderzoek naar de technische en financiële haalbaarheid van een tijdelijke markthal is noodzakelijk alvorens hierover besluitvorming kan plaatsvinden.

Een besluit tot sloop betekent dat de ontwikkeling van het gebied start. Het project wordt in exploitatie genomen en op dat moment moet minimaal dekking worden aangewezen voor de boekwaarde van het stadhuis, de kosten van sloop, verplaatsen trafo's, handhaven/verplaatsen historisch archief, tijdelijke markthal en tijdelijke herinrichting. In totaal moet worden gerekend op een bedrag van € 4,5 miljoen. Zolang onduidelijk is welke grondwaarde de nieuwe ontwikkeling zal genereren, dient een alternatieve dekking te worden aangewezen.

Ad b: behoud stadhuis - tijdelijke invulling

De volgende aspecten vormen een punt van afweging bij een besluit tot behoud van het stadhuis:

- De jaarlijkse beheerskosten voor het in stand houden van het gemeentehuis – uitgaande van leegstand – worden geschat op ruim € 100.000,-.

- Tijdens het open planproces is van gemeentezijde steeds gezegd dat leegstand ongewenst is [leefbaarheid, sociale veiligheid en winkelbeleving!] en het plangebied goed moet blijven functioneren en publiek aantrekken.
- Behoud vraagt bij voorkeur om een tijdelijke invulling. De functies van een tijdelijke markthal kunnen ook in [delen van] het bestaande stadhuis een plaats krijgen.
- Behoud met een tijdelijke invulling brengt grote risico's met zich mee. Hierbij moet vooral gedacht worden aan de installaties. Deze zijn ruim 30 jaar oud en dringend aan vernieuwing toe. Het is de vraag hoelang de installaties het nog uithouden. Vernieuwing van de installaties ten behoeve van een tijdelijke invulling van het gebouw is, vanwege de enorme investering, geen optie.
- De afgelopen jaren bedroegen de jaarlijkse lasten van het stadhuis ca. € 900.000,- (o.a. energielasten, schoonmaak, onderhoud, verzekeringen, rente en afschrijving).
- De energiekosten van het gebouw, als onderdeel van de totale lasten, bedragen momenteel op jaarbasis ca.€ 150.000,-. De verschillende verdiepingen zijn niet afzonderlijk te verwarmen.
- Bij een tijdelijke invulling is het uitgangspunt dat de exploitatie en het beheer in handen ligt van één externe partij. Deze partij is dan ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de installaties en de rest van het gebouw. Dat geldt ook voor de situatie waarbij de installatie het begeeft en er grote investeringen nodig zijn. Afspraken hiertoe zullen in een overeenkomst met deze partij worden vastgelegd. Eventuele onderverhuur van ruimtes aan verschillende gebruikers is daarmee een aangelegenheid van de externe partij.

De haalbaarheid van een invulling van zowel een tijdelijke markthal als ook de tijdelijke invulling van het bestaande stadhuis is vooralsnog ongewis. In beide situaties moeten geïnteresseerde partijen gevonden worden die bereid zijn, voor een belangrijk deel, voor eigen rekening en risico de exploitatie en het beheer op zich te nemen. Vooralsnog zou gekozen kunnen worden voor de optie:

- "koop tijd" door te kiezen om het stadhuis nu niet te slopen en in te zetten op een tijdelijke herbestemming; zoek hiervoor een externe partij en sluit daarmee een intentieovereenkomst voor het onderzoeken van de haalbaarheid. Sluit, afhankelijk van dit haalbaarheidsonderzoek, een overeenkomst met deze partij waarin verantwoordelijkheden en risico's duidelijk zijn vastgelegd.
- laat de parkeergarage en parkeerdek haar functie blijven vervullen met inzet van reguliere middelen voor beheer en onderhoud;
- verhuur vooralsnog de aangekochte woningen, waarbij de huuropbrengsten ingezet worden voor dekking van de rentekosten en de kosten van beheer en onderhoud.

Een voorlopig besluit tot handhaving betekent financieel dat jaarlijks zal worden beoordeeld of de boekwaarde van het gebouw maximaal even hoog is als de marktwaarde. Daarnaast moeten er vanaf het moment van "ingebruikname" dekkingsmiddelen beschikbaar zijn voor de exploitatie en het beheer van het gebouw.

Om een goede afweging te kunnen maken tussen de tijdelijke invullingsmogelijkheden moeten beide oplossingsrichtingen worden beoordeeld. Geadviseerd wordt om daarbij primair nader in te gaan op optie b [behoud met tijdelijke invulling]. Parallel aan dit traject wordt optie a [sloop met tijdelijke invulling] nader bekeken [financieel, risico's].

8. PLANOLOGIE/WVG

Omdat nog geen duidelijkheid bestaat over de toekomstige functies in het plangebied is het opstellen van een uitgewerkt bestemmingsplan en exploitatieplan nu niet mogelijk. Dat betekent ook dat bestemming van de Wvg [vervallen op 18 maart 2012] niet mogelijk was. De procedure tot actualisatie van het bestemmingsplan is inmiddels in gang gezet. Een nieuw bestemmingsplan en exploitatieplan zijn pas aan de orde nadat duidelijk is hoe de nieuwe ontwikkeling er hier uit ziet.

9. RISICO'S

De risico's van een tijdelijke invulling moeten zoveel mogelijk naar private partijen worden verlegd. Dit zal niet helemaal lukken omdat er mogelijk publieke functies gehandhaafd blijven. Denk daarbij aan het historisch archief. De risico's die op dit moment worden onderkend en de beheersmaatregelen zijn opgenomen in **bijlage 3**. Voor de tijdelijke invulling dient een aanvullende risico-analyse te worden uitgevoerd.

10. BESLUITVORMING TIJDELIJKE INVULLING – DEFINITIEVE INVULLING

Tijdelijke invulling

Besluitvorming over de tijdelijke invulling vindt in 2 stappen plaats. Zie hiervoor tevens het besluitvormingsschema **bijlage 4**. Nadat beide invullingsmogelijkheden zijn onderzocht worden de uitkomsten hiervan ter principe-besluitvorming aan de raad voorgelegd. De gekozen invulling wordt nader uitgewerkt. Op basis van deze nadere uitwerking kan definitief worden besloten of de gekozen invulling wordt uitgevoerd.

Definitieve invulling

Voor de definitieve invulling wordt te zijner tijd een nieuwe bestuursopdracht opgesteld. Het project wordt projectmatig aangepakt. Dat betekent dat voorafgaand aan iedere fase een plan van aanpak wordt gemaakt van de eerstvolgende fase. Iedere fase wordt afgerond met een beslisdocument, dat ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het masterplan, het bestemmingsplan, het programma en het ontwerp van het plangebied worden ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Daarbij wordt steeds een besluit genomen over de financiële haalbaarheid van het plan. Tussentijds wordt de commissie Ruimtelijke Ordening, in eerste instantie per kwartaal, geïnformeerd over de voortgang.

11. BENODIGDE/BESCHIKBARE BUDGET

Grondexploitatie

Er is nog geen grondexploitatieberekening beschikbaar omdat in dit stadium onduidelijk is welke functies, in welke omvang, definitief in het plangebied zullen terugkomen. Wel is een aantal rekenmodellen gemaakt voor het totale plangebied. Deze laten alle een groot tekort zien. Ook een invulling van de locatie met functies van vrijetijdsbesteding zal een groot tekort laten zien. Een beroep zal moeten worden gedaan op de algemene middelen van de gemeente en subsidies van andere overheden om het plan te kunnen uitvoeren.

Verwervingen

Op dit moment is er ca. € 4,8 mio uitgegeven voor de aankoop van woningen in het plangebied. Op 18 maart 2012 is de Wet voorkeursrecht gemeenten vervallen en hoeven eigenaren niet meer verplicht hun pand eerst aan de gemeente aan te bieden. Zelfrealisatie door speculanten is uitgesloten vanwege het versnipperde eigendom en de gebouwde relaties tussen de woningen en de parkeergarage. Omdat onteigeningen - met of zonder speculanten - waarschijnlijk aan de orde zijn, zal dit geen gevolgen hebben voor de doorlooptijd van het plan. De risicoreserve grondaankopen maakt onderdeel uit van de buffer van het grondbedrijf, waardoor iedere aankoop een klein beslag legt op deze toch al geringe buffer.

Verhuur panden

Risico's op de tijdelijke exploitatie van de aangekochte woningen (bv. leegstand) blijven beperkt, doordat het courante woningen zijn. De rente- en reguliere onderhoudskosten worden terugverdiend uit de huuropbrengsten.

De woningen worden verhuurd in het kader van de Leegstandswet. De 5-jaars termijn van verhuur op grond van de Leegstandswet wordt per 1 juli 2013 opgerekt naar 7 jaar. 2 van de aangekochte woningen zijn vóór 1 juli 2008 onder de Leegstandswet verhuurd. Dit betekent voor deze woningen dat verhuur onder de leegstandswet binnenkort niet meer mogelijk is. Voor de andere verhuurde woningen is verhuur onder de leegstandswet niet meer mogelijk zodra de 7-jaars termijn is verstreken. Voortzetting van verhuur betekent dan huurbescherming. Wanneer de gemeente op enig moment besluit de woningen weer te verkopen of de planvorming nog niet is afgerond terwijl voortzetting van verhuur in principe gewenst is, heeft huurbescherming financiële consequenties voor de gemeente.

Gelet op de risico's en de boekwaarde van het grondbedrijf heeft de gemeente besloten te stoppen met aankopen. Dat kan leiden tot meer onteigeningen aan het einde van het traject.

Plankosten

Er is vanaf begin 2008 tot nu toe ca. € 670.000,- aan plankosten gemaakt. In die periode zijn, naast de gemaakte ambtelijke uren, onder andere diverse onderzoeken uitgevoerd. **Bijlage 5** omvat een specificatie van deze plankosten.

De plankosten in de periode tot 1 juli 2014 zijn afhankelijk van de tijdelijke invulling [sloop of behoud stadhuis] waarvoor in de loop 2013 in principe wordt gekozen om verder uit werken en bedragen maximaal € 177.000,-. Dit bedrag is nodig voor: projectleiding en overige ambtelijke

uren (o.a. planeconomie en juridisch advies) onderzoek en planvorming tijdelijke invulling, onderzoeken t.b.v. opstellen sloopbestek, overleg nutsbedrijven en andere instanties. Na 1 juli 2014 is opnieuw budget nodig. De hoogte hiervan is afhankelijk van de tijdelijke invulling waarvoor uiteindelijk wordt gekozen. Voor de optie sloop van het gemeentehuis zijn andere budgetten nodig dan voor de optie behoud. Zie hiervoor tevens **bijlage 4**: besluitvormingsschema.

De totale kosten van de planvoorbereiding tot 1 juli 2014 worden daarmee geraamd op € 847.000,-. Aangezien de totale planontwikkeling niet kostendekkend gerealiseerd kan worden, is hiervoor een voorziening getroffen van € 913.000,-.

Beheerskosten

Vanaf het 2^e kwartaal 2014 is budget nodig voor de rentekosten (3,5% over de boekwaarde) en het noodzakelijk beheer en onderhoud.

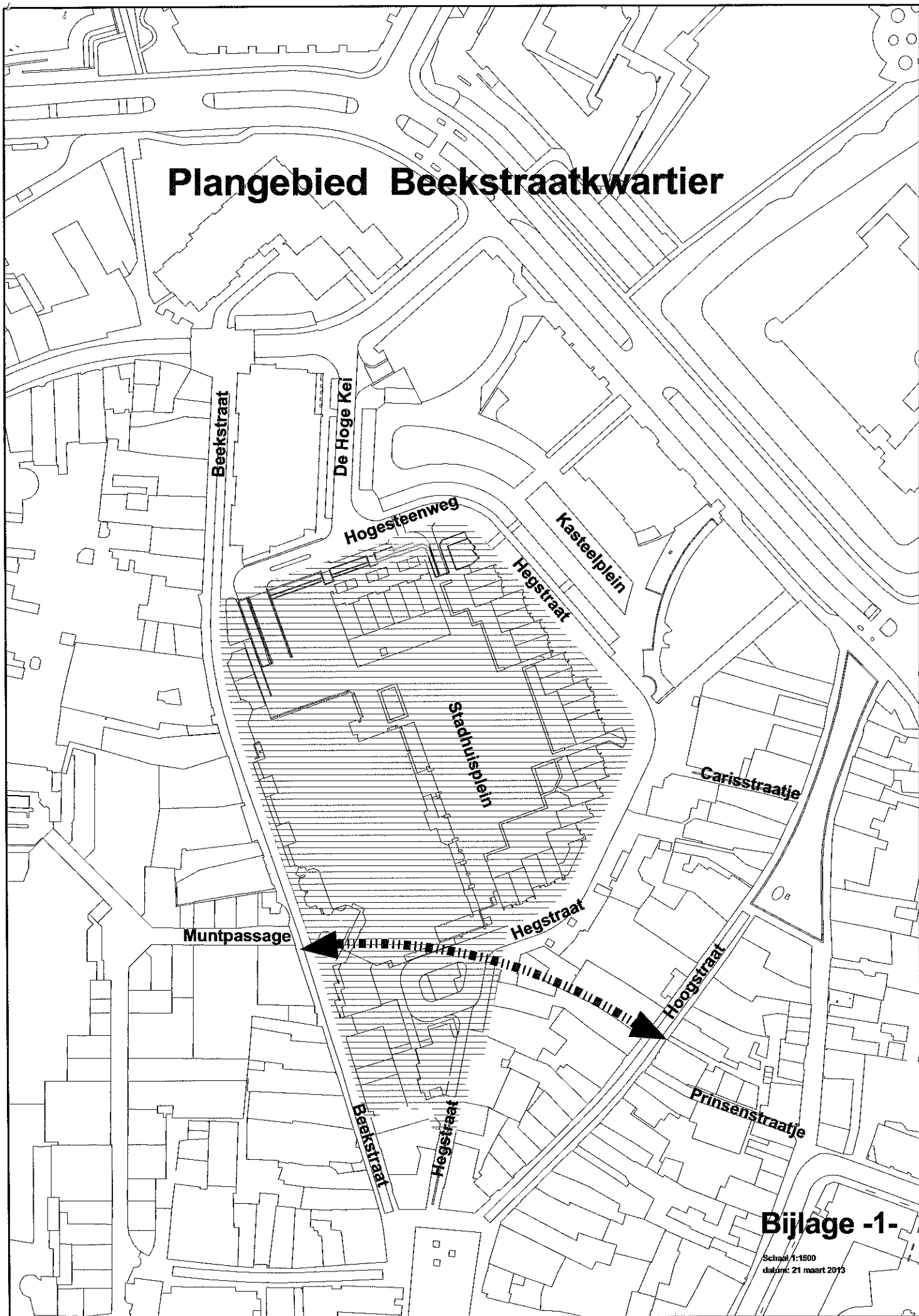
12. OPDRACHT AAN HET COLLEGE

Het op basis van de herziene bestuursopdracht aanpakken van de tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier.

BIJLAGEN:

1. Schematische tekening plangebied met route Beekstraat-Hoogstraat.
2. Samenvatting ideeën open planproces.
3. Risico's en beheersmaatregelen.
4. Besluitvormingsschema.
5. Overzicht plankosten.

Plangebied Beekstraatkwartier



Bijlage -1-

Schaal 1:1500
datum: 21 maart 2013

HERZIENE BESTUURSOPDRACHT D.D. MAART 2013

BIJLAGE 2: Samenvatting ideeën open planproces

Via een enquête en meetings met de klankbordgroep en het werkatelier, een marktstand, ideeënbus, evenals een expertmeeting, zijn vele, ver uiteenlopende, ideeën binnengehaald. Een aantal ideeën komt sterk naar voren:

- De hoofdlijnen "sloop" versus "hergebruik" worden duidelijk herkend.
De resultaten van het onderzoek naar hergebruik van het stadhuis sluiten een [tijdelijk] hergebruik voor bepaalde functies [wonen, vergaderruimtes, onderwijs, lichte winkelformules op begane grond] – zij het onder beperkende voorwaarden – niet uit. De experts hebben zich desondanks duidelijk uitgesproken over hergebruik: *"Definitief hergebruik is uitgesloten en zal door marktpartijen niet geschikt bevonden worden voor een commerciële invulling. Er is sprake van een gedateerde parkeergarage en de openbare ruimte is niet aantrekkelijk".*
"De woningen aan de Hegstraat hebben twee "achterkanten". Mocht uiteindelijk gekozen worden voor handhaving van deze woningen, dan zal moeten worden onderzocht in hoeverre upgrading van deze woningen tot de mogelijkheden behoort."
Alle binnengekomen reacties over hergebruik overwegende kan gesteld worden dat definitief hergebruik geen optie is.
- De verbinding Beekstraat-Hoogstraat komt in meerdere schetsen van de klankbordgroep, het werkatelier en overige ingekomen ideeën terug. Dit zowel in de varianten met, als zonder hergebruik van het gemeentehuis en parkeergarage.
- De verbinding c.q. winkelroute tussen de Beekstraat en de Hoogstraat wordt genoemd als gewenste begrenzing van het kernwinkelgebied. De experts zijn eveneens van mening dat dit de logische begrenzing van het kernwinkelgebied zou moeten zijn.
- Diverse vormen van "vrijtijdsbesteding c.q ontmoetingsfuncties" voor jong en oud zijn in het plangebied veelvuldig genoemd. Hierbij moet onder andere gedacht worden aan stedelijk groen, cultuur, expositieruimtes en commerciële vormen van vrijtijdsbesteding.
- Een goede, kwalitatieve, invulling van het plangebied – al dan niet tijdelijk - wordt van groot belang geacht voor het goed blijven functioneren van het centrum van Weert.
- Een aantal lokale partijen heeft ideeën over de invulling van de doorsteek Beekstraat-Hoogstraat.

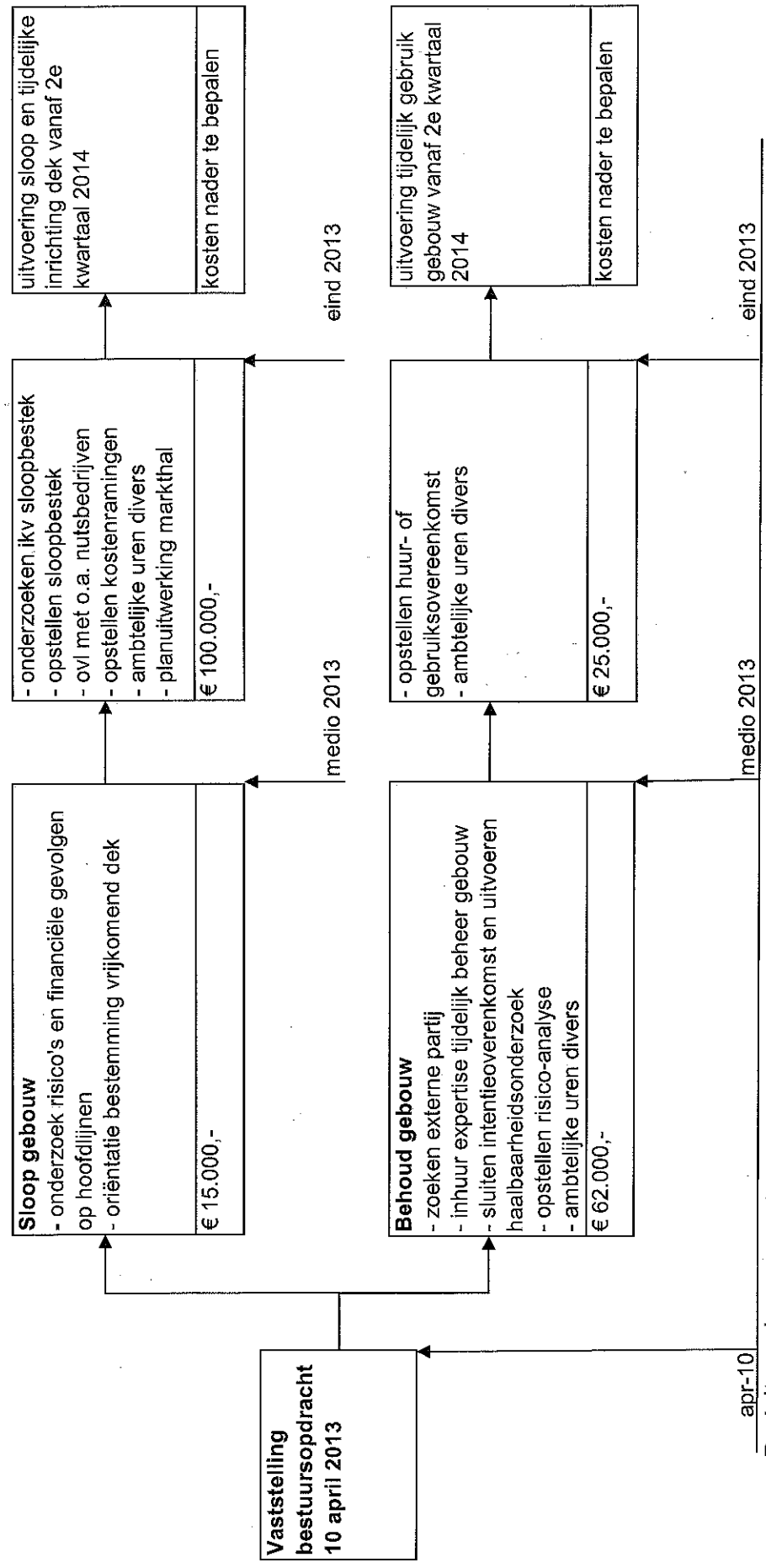
**HERZIENE BESTUURSOPDRACHT D.D. MAART 2013
BIJLAGE 3: Risico's en beheersmaatregelen**

	plangebied Beekstraat/ wartier	tijdelijke invulling stadhuis
risico's		
planning niet haalbaar ivm beroepzaken bij de Raad van State en eventuele onteigeningen.	X	
grondposities van private partijen die niet willen participeren: opstellen exploitatieplan is dan noodzakelijk met als gevolg een gemeentelijke bijdrage in tekort die op initiatiefnemers moet worden verhaald.	X	
beperkte mogelijkheden die er zijn om tijdelijke invulling stadhuis rendabel te maken.		X
verouderde installatie die tijdelijke invulling stadhuis lastig maken		X
het plan is agv de hoge waarde van de bestaande gebouwen economisch niet haalbaar wat nodig is voor succesvol afronden planologisch traject. Gemeente moet dan financieel bijdragen.	X	
onzekerheid over het moment van een afzetbaar programma, dat zowel door de gemeente als private partijen wordt gedragen	X	
verhuurbaarheid woningen / leegstandswet	X	
beheersmaatregelen/opgaven		
private partijen voldoende "ruimte" bieden bij invulling gebied om plan daarmee [financieel] haalbaar te maken zonder historisch karakter tekort te doen.	X	
draagvlak en interesse creëren voor de plannen bij de hele binnenstad [ondernemers], waaronder private partijen in het plangebied, door hierover goed te communiceren en hen te betrekken bij planvorming [o.a. via klankbordgroep]	X	X
alle creativiteit benutten bij de zoektocht naar de mogelijkheden van [tijdelijke] invulling	X	X
om te zorgen voor een zo gering mogelijk deficit moeten er vroegtijdig middelen worden gereserveerd en andere dekkingsmiddelen worden gezocht/aangewend	X	

Bijlage 4

Besluitenschema tijdelijke invulling Beekstraatkwartier d.d.

mrt-13



HERZIENE BESTUURSOPDRACHT D.D. MAART 2013

BIJLAGE 5: Overzicht plankosten

Plankosten begin 2008 tot heden:

Er is vanaf begin 2008 tot nu toe ca. € 670.000,- aan plankosten gemaakt.

De specificatie hiervan is als volgt:

ambtelijke inzet:	€ 445.000,-
personeel van derden:	€ 40.000,-
distributieplanologisch onderzoek:	€ 13.000,-
communicatie-advies en uitvoering:	€ 85.000,-
juridisch advies:	€ 5.000,-
deskundigenadvies aankoop panden:	€ 25.000,-
onderzoeken hergebruik gemeentehuis/sloopkosten:	€ 35.000,-
bepaling inbrengwaarden t.b.v. private initiatief:	€ 10.000,-
diversen:	€ 12.000,-
Totaal	€ 670.000,-

Geraamde interne en externe kosten tot 1 juli 2014:

De plankosten in de periode tot 1 juli 2014 zijn afhankelijk van de tijdelijke invulling waarvoor wordt gekozen en bedragen maximaal € 177.000,-. Dit bedrag is benodigd voor: projectleiding en overige ambtelijke uren zoals planeconomie en juridisch advies, onderzoek en planvorming tijdelijke invulling, onderzoeken t.b.v. opstellen sloopbestek, opstellen sloopbestek, overleg nutsbedrijven en andere instanties, inhuur expertise tijdelijk gebouwenbeheer.