

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: 55275/56675	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Paul Verhappen Tel.: (0495) 575 284	
Portefeuillehouder(s)	: A.A.M. Heijmans en: H.W.J. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-006011

ONDERWERP

Berichten schrijver brief Beekstraatkwartier

ADVIES

Instemmen met bijgevoegde antwoordbrief

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Op 12 maart 2013 heeft uw college ingestemd met de nieuwe bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier. Deze bestuursopdracht is op 11 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze bestuursopdracht beschrijft het proces om te komen tot een tijdelijke invulling van het gebied.

Algemeen:

Zie brief

Argumenten:

Zie brief

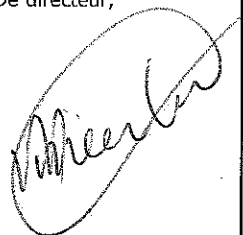
Kanttekeningen:

N.v.t.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Weert, 15 mei 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		/	akkoord	/	/	/	/	/
		/	bespreken	/	/	/	/	/
Behandeling uiterlijk in college van 28 mei 2013								

Beslissing d.d.: 28 mei 2013

Nummer: 11

De secretaris,

Akkoord met advies inclusief tekstuele aanpassing in de brief.

N.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Omwonenden

Nadere specificatie: Een aantal bewoners van de Hegstraat

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

❖ Overig: overleg met omwonenden.

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Afdeling Ruimtelijk Beleid: Henk Creemers

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Brief

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Eigenaren/bewoners Hegstraat
p/a Hegstraat 11
6001 EW WEERT

Weert, 30 mei 2013

Onderwerp : Beekstraatkwartier
Ons kenmerk : 55275

Beste meneer, mevrouw,

Op 1 maart 2013 heeft u een brief gestuurd aan de gemeente. U geeft aan dat u enkele jaren geleden onaangenaam verrast bent door het invoeren van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) voor de woningen nabij het gemeentehuis. Daarnaast geeft u aan in de afgelopen jaren slechts minimaal geïnformeerd te zijn over de mogelijke ontwikkelingen in het plangebied. U stelt dat een en ander bij u heeft geleid tot emotionele en financiële schade. U verzoekt om een persoonlijk gesprek met de burgemeester.

Het gesprek met de burgemeester heeft plaatsgevonden op 23 april 2013. Tijdens dit overleg heeft u een notitie verstrekt waarin wordt ingegaan op diverse onderwerpen over de historie, het heden en de toekomst met betrekking tot het bovengenoemde plan. In de notitie is ook een aantal vragen opgenomen. U heeft verzocht om een schriftelijk antwoord op deze vragen.

In deze brief geven wij een reactie op uw brief en op de vragen in uw notitie.

Het plan



Al geruime tijd wordt er nagedacht over een nieuwe invulling voor het plangebied Beekstraatkwartier. Het gebied wordt globaal begrensd door de Hegstraat, de Hogesteenweg en de Beekstraat. In dit gebied is ook het gemeentehuis gelegen.

Er is een privaat initiatief geweest om een deel van het plangebied te herontwikkelen. Dit plan is door de gemeente beoordeeld. Onlangs is besloten om hieraan geen medewerking te verlenen. Het plan is niet haalbaar gebleken.

Omstreeks maart 2014 vindt de verhuizing naar het nieuwe gemeentehuis plaats. Er is nog geen zicht op een nieuwe definitieve invulling van het plangebied. Een integrale ontwikkeling van het totale plangebied vraagt, mede vanwege de huidige economische situatie, meer tijd. De gemeente hecht er veel waarde aan dat het gebied tot aan de realisatie van een nieuw plan zo goed mogelijk blijft functioneren. Daarom wordt gezocht naar een goede beheerssituatie. Gekeken wordt naar tijdelijk gebruik van het gemeentehuis dan wel sloop van (een deel van) het gebouw. Zodra hierover meer bekend is wordt u geïnformeerd.

Beekstraat 54
Correspondentieadres: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 575 000 - Telefax: (0495) 541 554 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)

Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:
							

Communicatie

De gemeente onderkent dat er de afgelopen jaren te weinig direct is gecommuniceerd met de omwonenden van het stadhuis. Tijdens het overleg van 23 april jl. is afgesproken dat er met enige regelmaat overleg met u plaatsvindt over de stand van zaken. Er is een afspraak gemaakt voor een volgend overleg op 11 juni 2013. De volgende overleggen zullen op korte termijn worden ingepland.

Beantwoording van de vragen

Onderstaand is eerst uw vraag herhaald, daarna is hierop antwoord gegeven:

- 1. Wat is de gemeente voor de korte, middellange en lange termijn van plan met de inmiddels door de gemeente Weert aan de Hegstraat, Hogesteenweg en Beekstraat in eigendom verworven panden? Worden deze panden weer verkocht of blijft de gemeente de panden in eigendom houden en verhuren?*

Antwoord

De gemeente heeft niet tot doel om woningen in eigendom te hebben c.q. te verhuren. De verwerving van de panden heeft plaatsgevonden ten behoeve van een mogelijke planontwikkeling van het gebied. De verhuur van deze panden wordt voorlopig voortgezet. Nadat er een plan is voor de invulling van het totale plangebied zal opnieuw worden bekeken hoe met de aangekochte panden wordt omgegaan. Mogelijk moeten de aangekochte panden voor realisatie van het plan worden gesloopt. Indien voor realisatie van het plan sloop van de woningen niet nodig is, zullen de woningen worden verkocht.

- 2. Aan wie worden de panden verhuurd en wordt bij verhuur rekening gehouden met de sociale omgeving die er thans is?*

Antwoord

De panden worden verhuurd via René Dwars Makelaardij. Bij de toewijzing van de woningen aan huurders wordt rekening gehouden met de sociale omgeving van de panden. In het verleden is dit soms niet goed verlopen. Dit heeft inmiddels meer aandacht.

- 3. Wat doet u met de grote onzekerheid onder de huidige eigenaren?*

Antwoord

De gemeente kan zich de onzekerheid onder de huidige woningeigenaren voorstellen. Toen destijds de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) werd gevestigd kon de gemeente nauwelijks vermoeden dat de economische situatie zo drastisch zou wijzigen. Normaal gesproken zouden alle woningen binnen een aantal jaren na vestiging van de Wvg minnelijk zijn aangekocht c.q. zijn onteigend. Door de gewijzigde economische situatie is het op dit moment niet mogelijk om grote investeringen te doen. Bovendien maakt de onzekere economische situatie het niet mogelijk om nu een haalbaar (zowel functioneel als financieel) plan te maken. Dit betekent dat de onzekerheid bij woningeigenaren zal voortduren. Eigenaren kunnen desgewenst hun woning aan derden verkopen. De gemeente zal de woningen mogelijk pas dan aankopen wanneer er gekozen is voor een plan voor het gebied Beekstraatkwartier waarvoor sloop van de woningen noodzakelijk is.

- 4. Hoe moeten de eigenaren omgaan met noodzakelijk onderhoud van hun eigen panden? We weten immers niet of de gemeente mogelijk al over twee maanden of pas over twintig jaar onze panden wil kopen of onteigenen.*

Antwoord

Dit is een keuze van de woningeigenaar. Op basis van de huidige situatie is aankoop door de gemeente de eerste jaren niet te verwachten. Geadviseerd wordt om het onderhoud van de panden uit te voeren alsof de woning nog jaren blijft staan. Het slecht/matig onderhouden van de woning zal invloed hebben op de waarde van de

woning op het moment van verkoop. Of de investering in onderhoud van de woning helemaal terugverdiend wordt op het moment dat de woning wordt verkocht is niet zeker. De markt bepaalt de waarde van de woning op het moment van verkoop. Maar gesteld moet worden dat investeren in onderhoud van de woning een kostenpost is waarmee iedere woningeigenaar van doen heeft. Of een woning over 5 of over 10 jaar wordt verkocht is niet altijd vooraf te bepalen.

5. *Vanaf de allereerste informatieavond, waarvoor de direct betrokken bewoners zelfs niet door de gemeente Weert op de hoogte waren gesteld, we moesten het uit de berichtgeving vernemen, is de gemeente in de communicatie met de eigenaren/bewoners ernstig in gebreke gebleven. Hoe worden wij vanaf vandaag en gedurende het totale verloop van dit plan als eigenaren/bewoners op de hoogte gehouden over alle ontwikkelingen m.b.t. de omgeving van onze eigendommen w.o. ook eventuele gedeeltelijke sloop van het huidige stadhuis, sloop van eventuele panden etc.?*

Antwoord

De communicatie naar de omwonenden is de afgelopen jaren slechts beperkt geweest. Onlangs is door de gemeenteraad een nieuwe bestuursopdracht vastgesteld. De raad heeft nadrukkelijk aangegeven dat omwonenden beter geïnformeerd moeten worden, bijvoorbeeld in de vorm van nieuwsbrieven en/of info-avonden.

6. *Wat doet u aan de verpaupering van de woon- en verblijfsomgeving?*

Antwoord

De gemeenteraad heeft het college van b&w opgedragen om te zoeken naar een goede tijdelijke invulling van het gebied. In de bestuursopdracht zijn daarvoor twee mogelijkheden benoemd: sloop bovenbouw stadhuis of tijdelijk gebruik stadhuis. Zoeken naar tijdelijke gebruiksfuncties van het stadhuis heeft daarbij vooralsnog de voorkeur. Dit 'om voldoende 'loop' in het gebied te behouden en om daarmee verpaupering tegen te gaan.

7. *Hoe denkt de gemeente de eigenaren te compenseren voor de geleden financiële en ook emotionele schade? Mogen wij van de gemeente Weert daarvoor een voorstel verwachten?*

Antwoord

De Wet voorkeursrecht gemeenten voorziet in deze niet in een schadevergoedingsregeling en derhalve zullen we daarvoor ook geen voorstel doen.

8. *Wil de gemeente ons een financieel voorstel doen voor een tegemoetkoming van de eigenaren/bewoners voor geleden planschade?*

Antwoord

Er is (samengevat) pas sprake van planschade wanneer er een wijziging heeft plaatsgevonden in de planologische situatie (bijvoorbeeld bestemmingsplan), die nadelig is voor de waarde van de woning. Daarbij is sprake van een drempel van 2 % van de waarde van de woning.

Tot nu toe is het bestemmingsplan voor het gebied Beekstraatkwartier niet gewijzigd. Op 22 mei 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Beekstraatkwartier vastgesteld. Daarmee wordt voornamelijk een actualisatie beoogd van het geldende bestemmingsplan uit 1995. Daarbij zijn wel bepaalde vormen van leisure toegevoegd aan de doeleindenomschrijving van de bestemming 'Centrum'. Dit kan de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van het stadhuis ten goede komen.

9. *Hoe denkt de gemeente de eigenaren/bewoners financieel te compenseren voor schade en overlast die een gevolg is van eventuele sloop van het bestaande stadhuis of delen van de bestaande woning?*

Antwoord

Er is nog geen besluit genomen over sloop van het stadhuis. Bij eventuele sloopwerkzaamheden zal de gemeente de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk beperken. Dit moet te zijner tijd verder worden uitgewerkt. De gemeente heeft geen regeling voor een tegemoetkoming bij hinder van sloop- of bouwwerkzaamheden.

10. *is de gemeente Weert bereid alsnog over te gaan tot actieve verwerving van onze panden met als vertrekpunt voor gesprekken het prijsniveau van onze woningen op de peildatum 01-01-2008, de datum vóór afkondiging van de Wvg?*

Antwoord

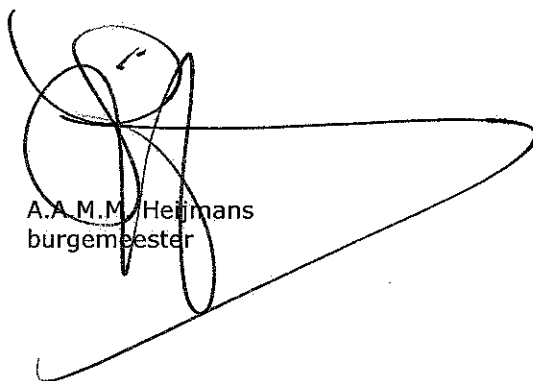
Nee, de gemeente gaat vooralsnog niet actief verwerven. Op het moment dat de gemeente wel actief gaat verwerven zijn de marktprijzen van dat moment het uitgangspunt.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, neemt u dan gerust contact op met Paul Verhappen. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0495) 575 284. Maar ook tijdens het overleg van 11 juni a.s. kunt u natuurlijk vragen stellen.

Met vriendelijke groet,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester