

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.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006569

ONDERWERP

Berichten schrijvers brief Beekstraatkwartier

ADVIES

Instemmen met bijgevoegde antwoordbrief

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:Op 3 september 2013 heeft uw college kennisgenomen van de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier - 1^e stap uitwerking bestuursopdracht".Algemeen:

Zie brief

Argumenten:

Zie brief

Kanttekeningen:



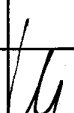
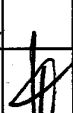

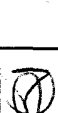

N.v.t.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

N.v.t.

Weert, 28 oktober 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 5 november 2013								

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
05 NOV. 2013

Nummer: 34

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

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

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, **07 NOV. 2013**

Onderwerp : Beekstraatkwartier, woningen Hegstraat
Ons kenmerk : 055275

Beste meneer, mevrouw,

Op 21 augustus 2013 heeft u een brief gestuurd aan de gemeente. U geeft aan dat de gemeente tijdens de looptijd van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) nooit een serieuze poging heeft gedaan om uw woningen voor een reële marktwaarde te verwerven. Ook geeft u aan dat de gemeente tijdens de looptijd van de Wvg geen plan voor het gebied heeft ontwikkeld, wat volgens u een voorwaarde is om het voorkeursrecht te mogen instellen. Door uitblijvende besluitvorming over de invulling van het Beekstraatkwartier bent u in een onacceptabele en onhoudbare situatie gebracht. Uitblijvende besluitvorming maakt uw woningen onverkoopbaar. De handelwijze van de gemeente heeft u in financiële problemen gebracht. Burgers mogen niet de dupe worden van overheidshandelen of – beleid, aldus uw schrijven. Tenslotte geeft u 2 opties om aan de onacceptabele situatie een eind te maken.

In deze brief geven wij antwoord op uw brief.

Communicatie

In het recente verleden heeft een aantal overleggen met u plaatsgevonden. Het laatste overleg was op 12 september 2013. Voorafgaand aan dit overleg is aan u de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier" toegezonden. Deze notitie beschrijft een aantal scenario's voor sloop van het stadhuis en behoud van het stadhuis met een tijdelijke invulling. Deze notitie is op 18 september 2013 besproken in de informatieve vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening. Kort na deze bijeenkomst bent u via een nieuwsbrief geïnformeerd over de resultaten van deze vergadering.

Stand van zaken

De notitie "Tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier" is goed ontvangen in de informatieve commissie Ruimtelijke Ordening. In deze notitie zijn naast sloop van het stadhuis ook zeven scenario's uitgewerkt voor behoud van het stadhuis met een tijdelijk gebruik. De commissie ziet in het bijzonder kansen in hergebruik van het gebouw. Hierover is in een positieve sfeer gesproken. Er is besproken om de scenario's C'Magne en gemeentelijke/maatschappelijke instellingen (o.a. Punt Welzijn, De Roos) verder uit te werken. C'Magne is een partij die het stadhuis wil huren van de gemeente en vervolgens onderverhuren aan diverse gebruikers. Denk hierbij aan startende (creatieve) ondernemers, kantoren, exposities, internetbedrijfjes, kleine woonruimtes en ateliers.

Ook wordt onderzocht of het erfgoedhuis kan aansluiten. Het erfgoedhuis omvat de functie van de Tiendschuur en het museum Jacob van Horne. Ten slotte wordt ook bekeken of het ShoppingLab van Skice kan worden ondergebracht. Het ShoppingLab omvat een innovatief winkelconcept.

Bij beide scenario's voor behoud van het gebouw maakt het gemeentelijke historisch archief deel uit van de invulling. Deze functie is niet voorzien in het nieuwe gemeentehuis. Het archief zal daarom, met de daarbij behorende medewerkers, gehuisvest blijven in het stadhuis aan de Beekstraat.

D66 heeft tijdens de bijeenkomst van de commissie haar initiatief gepresenteerd voor een groene invulling van het plangebied. D66 gaat hierbij uit van sloop van het stadhuis. Het initiatief is met waardering ontvangen. Of dit plan in deze moeilijke economische tijd financieel haalbaar is, wordt betwijfeld. Afgesproken is alles door te rekenen en als extra scenario mee te nemen in de afweging.

Tot nu toe is gesproken over een tijdelijke invulling voor het Beekstraatkwartier. Dit omdat een definitieve invulling, mede vanwege de economische situatie, voorlopig niet aan de orde is.

Bij bestudering van de verschillende mogelijkheden van tijdelijk gebruik is steeds uitgegaan van een situatie van 10 jaar. Van de mogelijkheden die nu verder worden uitgewerkt kan worden geconcludeerd dat deze kwaliteit hebben en bijdragen aan de gewenste levendigheid van het gebied. Niet uitgesloten moet worden dat deze invulling structureel wordt. Het "tijdelijke" karakter wordt verlaten. Mocht op enig moment zich toch een plan c.q. partij aandienen voor een goede nieuwe ontwikkeling, dan wordt de eenheid stadhuis, parkeergarage en woningen Hegstraat in zijn totaliteit gezien.

Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg)

We lichten op hoofdlijnen de procedure inzake de Wvg toe.

De gemeenteraad is bevoegd om op een gebied de Wvg te vestigen wanneer er plannen zijn voor een nieuwe ontwikkeling. De Wvg bepaalt dat bij voorgenomen verkoop van vastgoed dat is gelegen in dit gebied, dit vastgoed als eerste bij de gemeente te koop moet worden aangeboden. Komen de gemeente en aanbieder niet tot overeenstemming over de verkoopprijs, dan kan de verkoper de gemeente verzoeken om de rechtbank te vragen de waarde van het vastgoed te bepalen. De gemeente is vervolgens gebonden aan deze prijs indien de verkoper bereid is zijn eigendom voor deze prijs te verkopen. De verkoper is echter niet verplicht om zijn eigendom voor deze prijs te verkopen. Verkoopt de eigenaar zijn vastgoed niet voor de door de rechtbank bepaalde waarde aan de gemeente, dan is de eigenaar niet vrij om zijn eigendom aan derden te verkopen.

Voor het Beekstraatkwartier geldt dat de gemeente nimmer actief woningen heeft verworven en aldus geen eigenaren heeft benaderd met het verzoek om hun woning te verkopen. Dat is ook niet het doel van de Wvg. Doel van de Wvg is om te voorkomen dat ontwikkelaars en speculanten vastgoed opkopen om daarmee rechten in handen te krijgen om mee te kunnen doen in de realisatie van een plan.

Meerdere (voormalige) eigenaren van woningen in het plangebied Beekstraatkwartier hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun woningen aan de gemeente te koop aan te bieden en in een aantal gevallen heeft dit geleid tot verkoop. Daarbij moet worden opgemerkt dat een aantal woningen al lange tijd, vóór vestiging van de Wvg, te koop stond.

Voor wat betreft de woningen welke in eigendom zijn van de ondertekenaars van uw brief merken wij het volgende op:

- In één geval heeft de rechtbank in het kader van de Wvg een uitspraak gedaan over de waarde van de woning. De eigenaar heeft uiteindelijk beslist om de woning niet te verkopen.

- In 2 gevallen heeft de gemeente op verzoek van de eigenaren een bod uitgebracht. De eigenaren waren niet bereid om voor de geboden prijs hun woning te verkopen.
- De overige woningen zijn niet te koop aangeboden aan de gemeente.

De gemeente heeft dus voor het merendeel van uw woningen geen bod uitgebracht. In het bovengenoemde geval waarin de rechtbank een uitspraak heeft gedaan over de waarde van de desbetreffende woning, was die waarde nagenoeg gelijk aan het bod van de gemeente. Van de mogelijkheid om uw woning in het kader van de Wvg aan de gemeente te koop aan te bieden is door de meesten van u dus geen gebruik gemaakt. Uw stelling dat de gemeente nimmer een serieuze poging heeft ondernomen om uw woningen te kopen voor een eerlijke en reële marktprijs delen wij dan ook niet. Er is immers in de meeste gevallen helemaal geen bod uitgebracht.

Zoals aangegeven bepaalt de Wvg, dat bij voorgenomen verkoop van vastgoed, dit vastgoed eerst aan de gemeente moet worden aangeboden. Dit met het oog op een nieuwe ontwikkeling van een gebied. De Wvg bepaalt tevens de looptijd van het voorkeursrecht. Binnen deze looptijd moet de gemeente een nieuw plan hebben ontwikkeld om de Wvg te kunnen bestendigen. Het is helaas, mede vanwege de huidige economische situatie, niet gelukt om binnen die looptijd van de Wvg een nieuw plan te ontwikkelen. Daarom is de Wvg van rechtswege vervallen. Er is dus geen sprake van het intrekken van de Wvg, zoals u in uw brief aangeeft. Het is ook niet zo dat het een voorwaarde is om een plan te ontwikkelen voor een gebied om Wvg in te mogen stellen.

Uitblijvende besluitvorming

Uitblijvende besluitvorming is mede veroorzaakt door de huidige economische situatie die de voorheen beoogde herontwikkeling niet mogelijk maakt. Dit was bij start van het project Beekstraatkwartier in 2008, niet te voorzien. Wij onderkennen dat uitblijvende besluitvorming u in een lastige situatie heeft gebracht. Mede om die reden is afgesproken om niet meer te praten over een tijdelijke invulling van het gemeentehuis. Het "tijdelijke" karakter van het plan is verlaten. Daarmee ontstaat er een situatie die perspectief biedt om uw woning indien gewenst te verkopen. Daarbij zal ook de situatie op de woningmarkt een rol spelen.

Aankoop woningen door de gemeente

De gemeente is niet bereid uw woningen aan te kopen. Gelet op het feit dat momenteel onderzoek loopt naar invulling van het stadhuis door nieuwe gebruikers, is herontwikkeling van het totale plangebied, dus inclusief uw woningen, niet aan de orde. De ontwikkelingen zijn op dit moment gericht op behoud van het stadhuis.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen, neemt u dan contact op met Paul Verhappen. Hij is bereikbaar op telefoonnummer (0495) 575 284.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


M.H.F. Knäppen
gemeentesecretaris


A.A.M.M. Heijmans
burgemeester