

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-006660

**ONDERWERP**

Beekstraatkwartier

**ADVIES**

Instemmen met bijgevoegde presentatie aan de informatieve commissie Ruimtelijke Ordening van 4 december 2013

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

Op 3 september 2013 heeft u kennisgenomen van de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier – 1<sup>e</sup> stap uitwerking bestuursopdracht". Deze notitie is op 18 september 2013 besproken in de informatieve commissie RO.

Algemeen:

In de vergadering van de informatieve commissie RO is een aantal opmerkingen gemaakt:  
Aandachtpunten:

- Stadhuis, garage, parkeerdek en woningen als 1 geheel beschouwen
- Duidelijkheid geven omwonenden
- Geen leegstand
- Niet slopen
- Aandacht voor leefbaarheid omgeving Beekstraatkwartier

## Denkrichtingen:

- Scenario's C7 en C9 verder uitwerken, bezien of erfgoed kan aansluiten en of Skice kan worden ondergebracht; alternatief D66 doorrekenen. Niet meer spreken over "tijdelijke" invulling.

Weert, 18 november 2013	Commissie Ruimtelijke Ordening van 28 november 2013	S		B	W	W	W	W
		akkoord						
De directeur,		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 3 december 2013								

**In te vullen door het B&W secretariaat:**

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:  Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 031213

Nummer: 12

De secretaris,

Argumenten:

Na het overleg van 18 september is een aantal werkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft nog niet geleid tot een integrale notitie op basis waarvan besluitvorming kan plaatsvinden. Het is gewenst om de commissie RO te informeren over de stand van zaken en af te tasten of er draagvlak is voor de oplossingsrichtingen waaraan wordt gewerkt.

Kanttekeningen:

N.v.t.

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

N.v.t.

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

N.v.t.

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

*Nadere specificatie:* Informatieve commissie RO

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Informatieavond

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

**OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

N.v.t.

Extern:

N.v.t.

**BIJLAGEN**

Openbaar:

Presentatie

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



### Onderwerpen

- Bestuursopdracht
- Conclusies commissie RO-info d.d. 18 september 2013
- Stand van zaken
- Beoordelings-criteria
- Vervolg



### **Bestuursopdracht april 2013**

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

- Spoor 1: sloop stadhuis
- Spoor 2: behoud stadhuis, tijdelijke invulling gebouw

Besluitvorming in 2 stappen:

- Principebesluit spoor 1 of spoor 2: medio 2013
- Definitief besluit: eind 2013

### **Bestuursopdracht april 2013**

Randvoorwaarden tijdelijke invulling

- Plangebied moet publiek blijven aantrekken
- Exploitatie ligt in handen van één externe partij:
  - beheer en onderhoud
  - eventuele onderverhuur van ruimtes aan derden

### **Commissie RO–info d.d. 18 september**

Notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier"

#### Afsprakenlijst infobijeenkomst 18 sept 2013

Aandachtpunten:

- Stadhuis, garage, parkeerdek en woningen als 1 geheel beschouwen
- Duidelijkheid geven omwonenden
- Geen leegstand
- Niet slopen
- Aandacht voor leefbaarheid omgeving Beekstraatkwartier

### **Commissie RO–info d.d. 18 september**

Conclusies

- Scenario's C7 en C9 verder uitwerken, bezien of erfgoed kan aansluiten en of Skice kan worden ondergebracht; alternatief D66 doorrekenen. Niet meer spreken over "tijdelijke" invulling.

### **Wat is gedaan sinds 18 september?**

- Scenario C9 (instellingen)
- Scenario C7 (C'Magne)
- Overleg met Skice
- Plan van D66 is doorgerekend
- Opdracht INBO
- Overleg met retailontwikkelaar over warenhuis
- Overleg met beheersorganisatie over beheer van het gebouw
- Investeringsmogelijkheden bekeken
- Overleg over subsidies
- 0-meting gebouw

### **0-meting**

- Gebouw is 35 jaar oud
- 10 jaar lang minimaal onderhoud gepleegd>exploitatie begint op - € 1 miljoen
- Binnen 5 jaar ingrijpende maatregelen nodig>hoge kosten

## **C9 gemeentelijke/maatschappelijke instellingen**

### Scenario C9 gemeentelijke/maatschappelijke instellingen

Beoogde gebruikers:

- Historisch archief
- Punt Welzijn en De Roos
- Musea (collectie Tiendschuur en Jacob van Horne)
- Centrummanagement en VVV-backoffice

## **C9 gemeentelijke/maatschappelijke instellingen**

- Werkgroep Punt Welzijn
- Overleg CM
- Overleg archief en musea in projectgroep
  
- Programma van eisen opgesteld
- Vlekkenplan
- Inventarisatie noodzakelijke aanpassingen gebouw
- Kostenramingen: loopt nog

### **C9 gemeentelijke/maatschappelijke instellingen**

Wat kost het om de gemeentelijke/maatschappelijke instellingen te huisvesten?

- Archiefbewaarpplaats
- Kantoorwerkplekken archief
- De Roos
- Punt Welzijn
- Musea
- CM en VVV
- Upgraden overige kantoren

### **C9 gemeentelijke/maatschappelijke instellingen**

Voorlopige bevindingen: hoge kosten!

- Financieel overzicht sept. 2013 vooral gericht op exploitatie, minder naar investeringen
- Destijds gemeld dat dit zou kunnen tegenvallen
- "Tijdelijke karakter" is verlaten, > 10 jaar



## **C7 C'Magne**

### Scenario C7 (C'Magne)

- C'Magne: verder uitgewerkt voorstel
- Overleg C'Magne - Skice
- C'Mill bezocht

## **C7 C'Magne**

- Uitgangspunt: geen financiering door gemeente
- 2 exploitatiemodellen aangeboden:
  - Masterlease model: archiefcluster als gemeentelijk huurder en mogelijke opname van het Skice-concept
  - Gemeentelijke exploitatie met C'Magne als "manager van het gebouw"
- Nadat bekend is of gemeentelijke/maatschappelijke functies in het gebouw komen wordt (desgewenst) één van de modellen verder uitgewerkt
- Tijdelijk karakter: investering aan de voorkant nodig + eigenaarslasten (vnl. groot onderhoud) voor gemeente  
> gemeente blijft deels risicodragend

### **Skice "Ruimte voor creatieve oplossingen"**

Gevraagd: voorstel uitwerken begane grond

- Vernieuwende winkelconcepten
- Organisch ontwikkelen
- Broedplaats
- Maatschappelijk verantwoord
- Onderwijsinstellingen
- Combinatie met andere functies

### **Skice "Ruimte voor creatieve oplossingen"**

Rol Skice

- Projectmanagement
- Regie participatie instellingen, onderwijs, gemeente
- Leegstandsbeheer niet verhuurde onderdelen
- Regie gebouwbeheer
- Administratie en contactbeheer
- Werving huurders

### **Skice "Ruimte voor creatieve oplossingen"**

#### Financiën

- Vaste fee voor Skice voor dienstverlening gericht op ontwikkeling
- Variabele fee voor dienstverlening gericht op gebouwbeheer en leegstandsbeheer
- Geen nieuw exploitatiemodel
  
- Tijdelijk karakter: investering aan de voorkant nodig + eigenaarlasten (vnl. groot onderhoud) voor gemeente > gemeente blijft deels risicodragend
- Skice ontzorgt: verleent diensten een aan de gemeente > veel contractpartijen voor de gemeente!

### **Plan D66**

- Stadspark

**Financieel overzicht scenario's (10 jaar)**

Scenario	NCW 1-1 2013	Jaarlijkse lasten
1.Sloop + archief	- € 4.548 mln	€ 110.000,--
2.Sloop - archief	- € 3.380 mln	€ 98.000,--
10. Sloop - stadspark (plan D66)	- € 5.565 mln	€ 61.655,--
a3.Leegstand	- € 3.375 mln	€ 179.000,--
b4.Alleen archiefcluster	- € 3.180 mln	€ 138.000,--
c5.ShoppingLab	- € 3.599 mln	€ 137.000,--
c6.Sweet Sixties	n.v.t.	€ 205.000,-- (eenmalig)
c7.C'Magne	- € 2.239 mln	€ 35.000,--
c8.Maximus	- € 3.378 mln	€ 148.000,--
c9.Instellingen	- € 2.472 mln	€ 49.000,--

**Plan INBO**

- Gaan we plaatjes laten zien?

## **Warenhuis**

- Serieuze retailontwikkelaar
- Plan voor ca. 3.000 m<sup>2</sup> retail op begane grond (deels)
- Overige ruimtes: in te vullen met gemeentelijke/maatschappelijk instellingen
- Wil gebouw kopen en herontwikkelen

### Aandachtspunten:

- Past niet in bestuursopdracht
- Aanbestedingsbeleid
- Onderzoek effecten toevoeging 3.000 m<sup>2</sup>
- Koopt alleen als er huurders zijn
- Stadhuis, garage, parkeerdek en woning niet meer als geheel
- Gemeente is geen eigenaar meer > past in gedachte van terugtrekkende overheid

## **Beoordelingscriteria scenario's**

1. Effecten op detailhandel in de binnenstad
2. Effecten op de leefbaarheid (in het pand) en in de directe omgeving
3. Functionele haalbaarheid
4. Financiële haalbaarheid c.q. exploitatie
5. Ervaring gebouwenexploitatie van de (externe) partij
6. Tijdsduur van het initiatief

### **Beoordelingscriteria scenario's**

Weging criteria:

- Criterium 4, financiële haalbaarheid, heeft zwaar gewogen
- Overige criteria gelijkwaardig

### **Mogelijke conclusies**

- Scenario C9 (instellingen) is financieel niet haalbaar
- Scenario C7 (C'Magne) blijft risico voor gemeente
- Scenario C6 (Skice) blijft risico voor gemeente
- Scenario 2 (sloop zonder behoud archiefbewaarplaats) komt weer in beeld
- Warenhuis is interessant

### **Hoe verder?**

- Verder uitwerken scenario C'Magne/Skice
- Scenario 2 (sloop) "in de lucht houden"
- Warenhuisidee verder onderzoeken
  
- Opstellen raadsvoorstel 12 februari 2014?