

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-006822

ONDERWERP

6e tussenrapportage aan de commissie Ruimtelijke Ordening over het project Beekstraatkwartier

ADVIES

Instemmen met de 6e tussenrapportage en deze ter kennisname aan de commissie RO aanbieden door middel van de begeleidende brief.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Bij behandeling van de bestuursopdracht Beekstraatkwartier op 3 april 2013 in de commissie RO is afgesproken elke cyclus aan de commissie te rapporteren over de stand van zaken.

Algemeen:

In de 6^e tussenrapportage komt de voortgang aan bod.

Argumenten:

In het kader van projectmatig werken wordt de gemeenteraad met enige regelmaat geïnformeerd over de stand van zaken over strategische projecten.

Kanttekeningen:

N.v.t.

Weert, 23 december 2013 De directeur, 	Commissie Ruimtelijke Ordening van 30 januari 2014	S		B	W	W	W	W
		Mk	akkoord	Mk	Mk	Mk	Mk	Mk
			bespreken	Mk				
		Behandeling uiterlijk in college van 7 januari 2014						

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | |

Bestissing d.d.: 07-01-2014

Nummer: 22

De secretaris,



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: leden commissie RO

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

n.v.t.

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

6e voortgangsrapportage

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Aan: de leden van de gemeenteraad

Weert, **07 JAN. 2014**

Onderwerp : 6e tussenrapportage commissie Ruimtelijke Ordening project
Beekstraatkwartier, stand van zaken december 2013

Geacht raadslid,

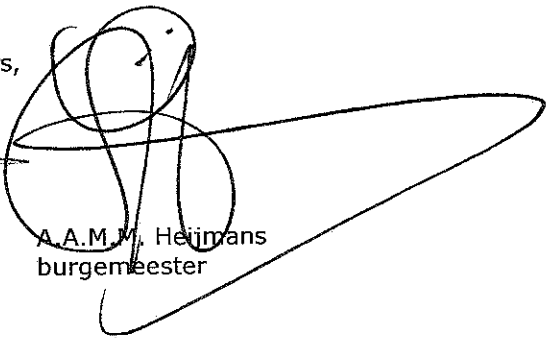
Op 11 april 2013 heeft u de nieuwe bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier vastgesteld.

In de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening van 3 april 2013 is afgesproken om elke cyclus de commissie te informeren over de voortgang van het plan Beekstraatkwartier.

Bijgevoegd treft u de 6^e tussenrapportage aan waarin de stand van zaken d.d. december 2013 is aangegeven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris


A.A.M.J. Herijmans
burgemeester

Bijlage(n) : 6e tussenrapportage Beekstraatkwartier

**Voortgangsrapportage Gemeenteraad
Beekstraatkwartier**

Bestemd voor	Gemeenteraad	Periode	November/december 2013
Status	Openbaar	Datum	december 2013

1. Organisatie	Gemeente Weert
a) bestuurlijk opdrachtgever	College van B&W, F. van Eersel (wethouder)
b) ambtelijk opdrachtgever	T. van Tilburg (afdelingshoofd Projectontwikkeling)
c) projectleider	P. Verhappen
d) Externe partners	nog niet bekend

2. Projectresultaat	Plan voor sloop van het stadhuis met een tijdelijke invulling van de locatie dan wel plan voor handhaving van het stadhuis met een tijdelijke invulling van het gebouw.
---------------------	---

3. Stand van zaken	
a) Voorafgaand	<ul style="list-style-type: none"> - 30-3-2008: vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten (gemeenteraad); - 2-7- 2008: vaststellen bestuursopdracht (gemeenteraad); - 12-3-2008: beschikbaar stellen van een krediet van € 2.500.000,- voor de aankoop van woningen in het WVG-gebied (gemeenteraad); - 6-5-2009: beschikbaar stellen van een aanvullend krediet van € 2.500.000,- voor de aankoop van woningen in het WVG-gebied (gemeenteraad); - 26-5-2009: projectopdracht, plan van aanpak definitiefase en communicatie- en participatieplan (college); - 23-2-2010: visietekst en adviesnota "Hoe de trechtering aanpakken" (college); - 20-4-2010: machtiging projectleider voor vertegenwoordiging gemeente in Vve appartementen Beekstraat (college); - 27-4-2010: opdrachtverlening aan Groep C voor begeleiding van het open planproces in afwijking van het aanbestedingsbeleid (college); - 29-3-2011: brief over Wvg aan eigenaren in het gebied (college); - 24-5-2011: kennisnemen van de presentatie aan de commissie Ruimtelijke Zaken d.d. 26-5-2011 (college). - 31-8-2011: opiniërende raadsvergadering - 15-11-2011: herziene bestuursopdracht (college) - 1-12-2011: bespreking herziene bestuursopdracht in commissie RO - Vanaf 17-1-2012: uitwerking herziene bestuursopdracht in raads werkgroep - 14-6-2012: bespreken herziene bestuursopdracht in de commissie RO - 19-9-2012: presentatie plan deelgebied A door private partijen aan commissie RO - 25-9-2012: instemming b&w met het voorstel om de gemeenteraad via de najaarsnota te verzoeken een krediet van € 10.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de

	<p>gemeentelijke bijdrage in de financiële haalbaarheidstudie vof Bypass Beekstraat.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 23 januari 2013: besluit college dat zij het private initiatief van de VOF Bypass Beekstraat niet steunt en geen medewerking geeft aan dit plan of een variant hierop. - 11-4-2013: vaststellen van de nieuwe bestuursopdracht door de gemeenteraad en het beschikbaar stellen van een krediet van € 847.000,-- voor gemaakt en nog te maken plankosten tot 1 juli 2014. - Op 3 september 2013 heeft het college van b&w kennisgenomen van de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier". - Op 18 september 2013 is deze notitie besproken in de commissie RO-info. - Op 3 december 2013 heeft het college ingestemd met de presentatie over de stand van zaken voor de informatieve commissie RO d.d. 4 december - Op 4 december 2013 is de stand van zaken besproken in de commissie RO.
b) Heden	<ul style="list-style-type: none"> - Een ambtelijke werkgroep "tijdelijk gebruik" inventariseert kansen, knelpunten, financiële aangelegenheden en risico's. Daarbij moet onder andere gedacht worden aan de volgende onderwerpen: <ul style="list-style-type: none"> • Inventarisatie mogelijke tijdelijke gebruikers • Implementatie historische archief, bijbehorende leeszaal en kantoorwerkplekken in fase van tijdelijk gebruik inclusief de daarbij behorende kosten • Omgang met beheer en onderhoud, inventarisatie lopende onderhoudscontracten • Kosten in de ruimste zin van het woord • Juridische consequenties: o.a. aanbestedingsplicht - Er wordt gesproken met een expert op het gebied van hergebruik van bestaande gebouwen. Deze expert kan optreden als exploitant maar ook als adviseur. - Aan de hand van in het verleden uitgevoerd onderzoek wordt een notitie opgesteld om het spoor "sloop van het stadhuis met een tijdelijke invulling van de locatie" te kunnen afwegen tegen tijdelijk gebruik van het stadhuis. - Bij brief van 22 april 2013 heeft Skice verzocht om een samenwerking met de gemeente Weert aan te gaan en heeft zich kandidaat gesteld voor het gebruik van het stadhuis aan de Beekstraat t.b.v. een tijdelijke invulling met het concept Shoppinglab. - Op 1 maart 2013 heeft een aantal bewoners van de Hegstraat schriftelijk verzocht om een overleg met de burgemeester. Deze omwonenden zijn van mening dat zij de afgelopen jaren slecht minimaal zijn geïnformeerd over de ontwikkelingen en dat er sprake is van emotionele en financiële schade. Op 23 april 2013 heeft dit overleg plaatsgevonden. Bewoners hebben een aantal vragen gesteld die de gemeente heeft beantwoord tijdens een gesprek op 11 juni 2013. Deze vragen zijn ook schriftelijk beantwoord. Er is afgesproken dat omwonenden met regelmaat mondeling worden geïnformeerd over de stand van zaken. Op 2 juli 2013 heeft opnieuw overleg plaatsgevonden en is de stand van zaken toegelicht. Ook is het proces toegelicht om te komen tot een tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier.

Op 12 september vindt wederom overleg plaats. Er is afgesproken dat de omwonenden worden uitgenodigd voor de commissie RO in september 2013.

- Op 25 mei 2013 heeft dhr. Smolenaers de gemeente via e-mail verzocht om het gemeentehuis tijdelijk te mogen gebruiken voor een expositie over de jaren 60.
- Op 25 juli 2013 is per e-mail een plan voor een tijdelijke invulling ontvangen van C'Magne.
- Op 20 augustus 2013 is een plan voor een tijdelijke invulling ontvangen van Maximus Leegstandsbeheer.
- Op 20 augustus 2013 hebben Skice, dhr. Smolenaers, C'Magne en Maximus hun plan gepresenteerd aan de ambtelijke werkgroep.
- Op 10 september 2013 zijn Skice, dhr. Smolenaers, Maximus, C'Magne en de desbetreffende gemeentelijke/maatschappelijke instellingen geïnformeerd over de inhoud van het bespreekstuk zoals dit voorligt voor de commissie RO van 18 september 2013.
- Op 10 september 2013 is er een persbericht uitgegaan m.b.t. de inhoud van het bespreekstuk.
- Op 10 september zijn alle omwonenden van het Beekstraatkwartier geïnformeerd via een nieuwsbrief.
- Op 12 september 2013 is er overleg geweest met een aantal bewoners van de Hegstraat.
- Op 18 september is de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier" besproken in de informatieve commissie RO. Aan de commissie is gevraagd om richting te geven aan het proces om te komen tot een trechtering van de scenario's. Er is geconcludeerd dat in 1^e instantie de scenario's C7 (C'Magne) en C9 (instellingen) interessant zijn om verder uit te werken, te onderzoeken of het erfgoedhuis kan aansluiten en of Skice (C5) kan worden ondergebracht. Het initiatief van D66 zal worden doorgerekend. Tevens is geconcludeerd dat het beter is om het "tijdelijke" karakter niet meer te noemen.
- Middels een nieuwsbrief zijn bewoners en ondernemers in de binnenstad (waaronder de bewoners van de Hegstraat) geïnformeerd over de conclusies die zijn getrokken in de commissie RO-info d.d. 18 september 2013.
- Op 11 oktober heeft overleg plaatsgevonden met C'Magne. Er is gevraagd om een verder uitgewerkt voorstel te doen voor een 3-tal modellen. Er is medegedeeld dat de gemeente de gevraagde financiering van € 550.000,- niet zal verstrekken.
- Op 24 oktober heeft overleg plaatsgevonden met Skice. Er is afgesproken dat er een overleg komt tussen C'Magne en Skice om te bezien of een samenwerking mogelijk is, waarbij Skice wordt ondergebracht.
- Op 30 oktober 2013 heeft overleg plaatsgevonden met Skice. Er is afgesproken dat Skice een voorstel uitwerkt voor de begane grond.
- In overleg met Punt Welzijn wordt een programma van eisen opgesteld voor huisvesting van Punt Welzijn en de Roos in het stadhuis. Ook wordt een pve opgesteld voor huisvesting van de museumfuncties, het archiefcluster, Centrummanagement en VVV-backoffice. Aan de hand van deze pve's wordt een vlekkenplan gemaakt: welke functies

	<p>kunnen waar in het gebouw terecht komen. Geïnventariseerd wordt welke aanpassingen van het gebouw nodig zijn om deze functies te kunnen huisvesten. De kosten hiervan worden in beeld gebracht. Onderzoek is afgerond.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bekeken wordt wat de mogelijkheden zijn om het gebouw aan de buitenzijde te upgraden. De kosten hiervan worden in beeld gebracht. Onderzoek is afgerond. - De mogelijkheden om de aanpassing van het gebouw te betalen worden in beeld gebracht. - Als onderdeel van scenario C9 wordt, zoals aangegeven in de notitie over de tijdelijke invulling, ook gekeken naar het idee om warenhuis onder te brengen in het stadhuis. Hierover vinden gesprekken plaats met Focus Vastgoedontwikkeling. Dit plan wordt momenteel verder uitgewerkt. - Op 22 november heeft overleg plaatsgevonden met Skice. Hun uitgewerkte voorstel is besproken. - Op 11 november heeft overleg plaatsgevonden met C'Magne. - Er wordt door een extern bureau een financiële en juridische risico-analyse uitgevoerd voor de scenario's C9 (instellingen), C7 (C'Magne), C6 (Skice), 2 (sloop) en plan warenhuis. Op 23 december is hiervoor opdracht verleend.
c) Doorkijk	<p>De herziene bestuursopdracht vormt de basis voor de verdere aanpak van het plan. Volgens de bestuursopdracht zouden de onder b) genoemde activiteiten moeten leiden tot besluitvorming medio 2013 over sloop dan wel hergebruik van het stadhuis. In februari 2014 worden de risico-analyse en het plan van Focus gepresenteerd aan de commissie RO.</p>
4. Kwaliteit	X
Vastgestelde PvE d.d. n.v.t.	<p><i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i></p> <p>Er is nog geen PvE opgesteld. Voor het tijdelijke gebruik zullen uitgangspunten en randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt. Belangrijk is dat het gebied niet verpauperd en er een goed beheer en onderhoud van het pand plaatsvindt. Er is een globaal pve opgesteld voor het scenario C9, waarbij instellingen worden gehuisvest in het stadhuis.</p>
5. Tijd	X
Vastgestelde planning d.d. 11-4-2013	<p><i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i></p>

6. Geld	X
Vastgestelde krediet d.d. 12-3-2008, 2-7-2009, 11-4-2013	<p><i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i></p> <p>Bij vaststelling van de bestuursopdracht op 11 april 2013 is voor de planvoorbereiding door de raad een budget beschikbaar gesteld van € 847.000,--. Daarvan is ca. € 743.000,-- besteed. Een bedrag van € 104.000,-- is nog beschikbaar tot 1 juli 2014.</p> <p>Voor de planontwikkeling is eerder een voorziening getroffen van € 913.000,--.</p> <p>In de begroting is een bedrag van € 100.000,-- per jaar opgenomen als dekking voor onderhoudskosten voor het stadhuis.</p>
7. Risicoparagraaf	<p><i>Update risicoparagraaf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financiële haalbaarheid tijdelijke invulling - Tijdsplanning niet haalbaar - Verouderde installaties en andere slechte bouwkundige onderdelen - Draagvlak bij ondernemers en omwonenden binnenstad tijdelijke invulling - Verhuur van woningen onder leegstandswet eindigt vanaf 2013. Hierdoor ontstaat risico van huurbescherming. Op 1 juli 2013 is een nieuwe wet aangenomen die de termijn van verhuur onder de leegstandswet met 2 jaar verlengd - Er wordt geen kandidaat gevonden die het gebouw tijdelijk wil gebruiken - Handhaving huisvesting archiefcluster als enige gebruiker - Diverse risico's tijdens eventuele sloop: beschadigingen te behouden onderdelen, bereikbaarheid winkels en woningen. - Waardedaling aangekochte woningen <p>Aan de hand van de in deze voortgangsrapportage beschreven activiteiten en ook gebruikmakend van externe expertise zal deze risicoparagraaf steeds worden geactualiseerd.</p>
8. Besluit	Kennisnemen van deze tussenrapportage.
Volgende voortgangsrapportage	Commissie RO d.d. 13 maart 2014