

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) 57 52 84	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007198

ONDERWERP

Invulling Beekstraatkwartier

ADVIES

1. Instemmen met het voorstel om het voormalig stadhuis aan de Beekstraat te behouden en dit voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen.
2. Instemmen met de intentie-overeenkomst met C'Magne BV en deze ter kennisname aan de gemeenteraad voorleggen.
3. Opheffen van de geheimhouding met betrekking tot de bijgevoegde risico-analyse.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Op 25 maart heeft het college van b&w kennisgenomen van de risico-analyse van de STEC-groep. Deze risico-analyse is tevens de raadsleden beschikbaar gesteld.

Algemeen:

1. Terugblik


Het voormalige stadhuis aan de Beekstraat staat sinds medio april 2014 grotendeels leeg. In april 2013 heeft de gemeenteraad de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier vastgesteld. De opdracht luidt om op basis van de herziene bestuursopdracht de tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier op te pakken. Er is gekozen voor een tijdelijke invulling omdat herontwikkeling van het gebied onder huidige

Weert, 27 april 2014 De directeur, 	Commissie Ruimtelijke Ordering van 15 mei 2014	S		B	W	W	W	W
	Raad van 28 mei 2014	akkoord bespreken	    	akkoord bespreken	 			
Behandeling uiterlijk in college van 29 april 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.: | |

Beslissing d.d.: 29-04-'14 Nummer: 11

De secretaris,

 Totaal aantal pagina's: 4
 Pagina 1

marktomstandigheden niet mogelijk is. Uitgangspunt is dat ook gedurende de periode tot start van de herontwikkeling het gebied moet blijven functioneren, levendig blijft en publiek blijft aantrekken. Dit vraagt om een goede tijdelijke oplossing. Als oplossingsrichtingen geeft de bestuursopdracht sloop of behoud van het stadhuis aan. De bestuursopdracht verwijst naar de visie op het stadshart. De visie op het stadshart is, zoals aangegeven in de bestuursopdracht, eind 2013 vastgesteld als onderdeel van de structuurvisie Weert 2025. De visie op het stadshart sluit aan bij de in de bestuursopdracht geformuleerde uitgangspunten voor het Beekstraatkwartier. In de visie op het stadshart neemt de gemeente haar publiekrechtelijk verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor een goede invulling van het stadshart.

Er is een aantal scenario's onderzocht variërend van sloop van het gebouw tot behoud van het gebouw met een transitie invulling. Op 18 september 2013 is de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier" besproken in de informatieve commissie RO. Na de bespreking zijn de scenario's C7 (C'Magne) en C9 (instellingen) verder uitgewerkt, is onderzocht of het erfgoedhuis kan aansluiten en of Skice (C5) kan worden ondergebracht. De stand van zaken van de uitwerking is op 4 december 2013 gepresenteerd aan de informatieve commissie RO. Er is aangegeven dat het wenselijk is om een onafhankelijk extern adviesbureau een juridische en financiële risico-analyse te laten uitvoeren.

2. Risico-analyse

Op 19 februari 2014 heeft STEC haar bevindingen gepresenteerd aan de informatieve commissie RO. STEC heeft de gemeente geadviseerd om zich te richten op 2 scenario's:

- Urban Unity van C'Magne;
- De combinatie Urban Unity van C'Magne en het ShoppingLab van Skice.

Naast deze scenario's zijn er scenario's onderzocht voor sloop, verkoop en een transitie exploitatie door de gemeente. Allen bieden minder perspectieven dan de hierboven genoemde 2 scenario's. Bij sloop bijvoorbeeld ontstaat een braakliggend terrein, dit is geen versterking voor het centrum, eerder een verslechtering. Ook zou de gemeente in dit scenario een alternatieve locatie voor de archiefbewaarplaats moeten vinden. Deze kan in de geadviseerde scenario's op de huidige locatie blijven. Bij verkoop verliest de gemeente de regie op het gebied op termijn. Verder waren de door de indiener gestelde condities financieel zeer ongunstig voor de gemeente.

In de rapportage van STEC zijn alle scenario's uitgebreid beschreven en geanalyseerd. Van deze rapportage heeft uw college al kennisgenomen. Tevens is de rapportage beschikbaar gesteld aan de raadsleden.

3. Advies 1

In de bestuursopdracht is aangegeven dat besluitvorming door de raad plaatsvindt in 2 stappen:

1. Principe besluitvorming over de invullingsmogelijkheden sloop dan wel behoud van het gebouw
2. Definitieve besluitvorming over de gekozen invulling

Het 1^e besluitvormingsmoment is nu aan de orde. Alles overwegende wordt geadviseerd om het stadhuis te behouden en dit voor besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen.

4. Intentie-overeenkomst C'Magne

Op basis van het advies van de STEC-groep zijn in maart met C'Magne gesprekken gestart. Ook heeft overleg plaatsgevonden met Skice. Er is, conform de bestuursopdracht, ingestoken op een situatie waarbij de gemeente te maken heeft met één contractpartij: C'Magne. Aan Skice is aangegeven dat hun ShoppingLab onderdeel kan uitmaken van C'Magne, maar dat C'Magne en Skice hier onderling afspraken over moeten maken. In dat kader hebben diverse overleggen tussen C'Magne en Skice plaatsgevonden in een positieve sfeer. Dit heeft nog niet geleid tot concrete afspraken over samenwerking.

Met C'Magne BV is na ambtelijk overleg, in aanwezigheid van medewerkers van de STEC-groep, overeenstemming bereikt over bijgevoegde concept intentie-overeenkomst. In deze concept intentie-overeenkomst zijn afspraken gemaakt en uitgangspunten opgenomen om te komen tot een overeenkomst voor de transitie-exploitatie van het voormalige stadhuis.

5. Advies 2

Voorgesteld wordt in te stemmen met bijgevoegde concept-intentie-overeenkomst en deze ter kennisname aan de gemeenteraad voor te leggen.

6. Financiële aspecten en exploitatie-overeenkomst

De afgelopen jaren is slechts matig onderhoud uitgevoerd aan het voormalige stadhuis, gelet op de beoogde herontwikkeling van het Beekstraatkwartier aansluitend op de verhuizing naar het nieuwe stadhuis. Nu herontwikkeling voorlopig niet aan de orde is en wordt voorgesteld om het stadhuis te behouden en in te zetten op een transitie-exploitatie, moet er rekening mee gehouden worden dat de komende jaren investeringen nodig zijn om het gebouw te kunnen blijven gebruiken.

Na het sluiten van de intentie-overeenkomst worden met C'Magne gesprekken gestart over een exploitatie-overeenkomst. De exploitatie-overeenkomst wordt zo spoedig mogelijk voor wensen en bedelingen aan de raad voorgelegd. Van dat raadsvoorstel maken tevens de volgende onderwerpen deel uit:

- Aanvraag verbouwkrediet waarmee aanpassingen aan het voormalige stadhuis kunnen worden uitgevoerd door C'Magne (maximaal € 600.000,--). Dit krediet wordt door C'Magne terugbetaald met rente en afschrijving. Verwezen wordt naar de in de intentie-overeenkomst gemaakte afspraken.
- Aanvraag verbouwkrediet voor aanpassingen aan de kantoorruimtes van het erfgoedcluster, de archiefbewaarpplaats en ruimtes voor museumopslag (ca. € 150.000,--).
- Inzicht in de kosten om gedurende (een deel van) de exploitatieperiode huisvesting van het erfgoedcluster, de archiefbewaarpplaats en museumopslag te kunnen voortzetten (huur- en servicekosten, nog te onderhandelen met C'Magne).
- Inzicht in het gemeentelijke aandeel in de onderhoudskosten en andere eigenaarslasten gedurende de transitie-exploitatie te kunnen bekostigen (nog te onderhandelen met C'Magne).

In de begroting is voor het voormalig stadhuis een bedrag gereserveerd van ca. € 100.000,-- per jaar voor zakelijke lasten, verzekeringskosten en energiekosten, schoonmaak en klein onderhoud.

Argumenten:

Zie algemeen.

Kanttekeningen:

Zie algemeen.

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Zie tevens "algemeen". Nader uit te werken in de fase van de exploitatie-overeenkomst.

Begrotingspost:

G8700001

Beschikbaar bedrag:

Er is tot 1 juli 2014 nog ca. € 40.000,-- beschikbaar voor het maken van plankosten.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)
- Nadere specificatie: C'Magne BV*

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Brief
- ❖ Nieuwsbrief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Projectgroep Beekstraatkwartier (Paul Verhappen, Herma Velders, Peter Kuppens, Luc Hotterbeekx (PO), Henk Creemers (RB), Roel Hardij (PIF), Jac Lemmens, Frank van Beeck (OCSW), Huub Driessens (fin.)

Extern:

STEC-groep

BIJLAGEN

Openbaar:

Intentie-overeenkomst
Risico-analyse

Niet-openbaar:

N.v.t.

Vergadering van de gemeenteraad van 28 mei 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Paul Verhappen

Nummer raadsvoorstel: RAD-000968

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 84

Agendapunt: -

ONDERWERP

1. Besluiten om het voormalig stadhuis aan de Beekstraat te behouden.
2. Kennisnemen van de intentie-overeenkomst met C'Magne BV.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

In het verleden is besloten om een nieuw gemeentehuis te bouwen. Het gebied waarin het voormalig stadhuis is gelegen, het Beekstraatkwartier, wordt herontwikkeld.

PROBLEEMSTELLING

Het voormalige stadhuis aan de Beekstraat staat sinds medio april 2014 grotendeels leeg. In april 2013 heeft de gemeenteraad de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier vastgesteld (**bijlage 1**). De opdracht luidt om op basis van de herziene bestuursopdracht de tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier op te pakken. Er is gekozen voor een tijdelijke invulling omdat herontwikkeling van het gebied onder huidige marktomstandigheden niet mogelijk is. Uitgangspunt is dat ook gedurende de periode tot start van de herontwikkeling het gebied moet blijven functioneren, levendig moet blijven en publiek blijft aantrekken. Dit vraagt om een goede tijdelijke oplossing. Als oplossingsrichtingen geeft de bestuursopdracht sloop of behoud van het stadhuis aan.

De bestuursopdracht verwijst naar de visie op het stadshart. De visie op het stadshart is, zoals aangegeven in de bestuursopdracht, eind 2013 vastgesteld als onderdeel van de structuurvisie Weert 2025. De visie op het stadshart sluit aan bij de in de bestuursopdracht geformuleerde uitgangspunten voor het Beekstraatkwartier. In de visie op het stadshart neemt de gemeente haar publiekrechtelijk verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor een goede invulling van het stadshart.

In de bestuursopdracht is aangegeven dat besluitvorming door de raad plaatsvindt in 2 stappen:

1. Principe besluitvorming over de invullingsmogelijkheden sloop dan wel behoud van het gebouw
2. Definitieve besluitvorming over de gekozen invulling

Het 1^e besluitvormingsmoment is nu aan de orde. Het 2^e besluitvormingsmoment is op 9 juli 2014. Het tijdschema van de bestuursopdracht wordt daarmee nagenoeg gehaald.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Er is een aantal scenario's onderzocht variërend van sloop van het gebouw tot behoud van het gebouw met een transitie invulling. Op 18 september 2013 is de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier" (**zie bijlage 2**) besproken in de informatieve commissie RO. Na de bespreking zijn de scenario's C7 (C'Magne) en C9 (instellingen) verder uitgewerkt, is onderzocht of het erfgoedhuis kan aansluiten en of Skice (C5) kan worden ondergebracht.

De stand van zaken van de uitwerking is op 4 december 2013 gepresenteerd aan de informatieve commissie RO. Er is aangegeven dat het wenselijk is om een onafhankelijk extern adviesbureau een juridische en financiële risico-analyse te laten uitvoeren.

In het financiële overzicht van bijlage 2 is het idee van het stadspark toegevoegd (scenario 10).

1. Risico-analyse

Deze risico-analyse (**bijlage 3**) is uitgevoerd door de STEC-groep. Op 19 februari 2014 heeft STEC haar bevindingen gepresenteerd aan de informatieve commissie RO. STEC heeft de gemeente geadviseerd om zich te richten op 2 scenario's:

- Urban Unity van C'Magne;
- De combinatie Urban Unity van C'Magne en het ShoppingLab van Skice.

Naast deze scenario's zijn er scenario's onderzocht voor sloop, verkoop en een transitie exploitatie door de gemeente. Allen bieden minder perspectieven dan de hierboven genoemde 2 scenario's. Bij sloop bijvoorbeeld ontstaat een braakliggend terrein, dit is geen versterking voor het centrum, eerder een verslechtering. Ook zou de gemeente in dit scenario een alternatieve locatie voor de archiefbewaarpplaats moeten vinden. Deze kan in de geadviseerde scenario's op de huidige locatie blijven. Bij verkoop verliest de gemeente de regie op het gebied op termijn. Verder waren de door de indiener gestelde condities financieel zeer ongunstig voor de gemeente.

De rapportage van STEC waarin alle scenario's uitgebreid zijn geanalyseerd is bijgevoegd (**bijlage 3**).

In de bestuursopdracht is aangegeven dat besluitvorming door de raad plaatsvindt in 2 stappen:

1. Principe besluitvorming over de invullingsmogelijkheden sloop dan wel behoud van het gebouw
2. Definitieve besluitvorming over de gekozen invulling

Het 1^e besluitvormingsmoment is nu aan de orde. Voorgesteld wordt om het stadhuis te behouden.

3. Intentie-overeenkomst

Op basis van het advies van de STEC-groep zijn in maart met C'Magne gesprekken gestart. Ook heeft overleg plaatsgevonden met Skice. Er is, conform bestuursopdracht, ingestoken op een situatie waarbij de gemeente te maken heeft met één contractpartij: C'Magne. Aan Skice is aangegeven dat hun ShoppingLab onderdeel kan uitmaken van C'Magne, maar dat C'Magne en Skice hier onderling afspraken over moeten maken. In dat kader hebben diverse overleggen tussen C'Magne en Skice plaatsgevonden in een positieve sfeer. Dit heeft nog niet geleid tot concrete afspraken over samenwerking.

Met C'Magne BV is na ambtelijk overleg, in aanwezigheid van medewerkers van de STEC-groep, overeenstemming bereikt over bijgevoegde intentie-overeenkomst (**bijlage 4**). In deze intentie-overeenkomst zijn afspraken gemaakt en uitgangspunten opgenomen om te komen tot een overeenkomst voor de transitie-exploitatie van het voormalige stadhuis.

Met het aangaan van een overeenkomst met C'Magne wordt voldaan aan het gestelde in de bestuursopdracht om bij behoud van het gebouw met een tijdelijke invulling een overeenkomst aan te gaan met één partij.

4. Financiële aspecten en exploitatie-overeenkomst

De afgelopen jaren is slechts matig onderhoud uitgevoerd aan het voormalige stadhuis, gelet op de beoogde herontwikkeling van het Beekstraatkwartier aansluitend op de verhuizing naar het nieuwe stadhuis. Nu herontwikkeling voorlopig niet aan de orde is en wordt voorgesteld om het stadhuis te behouden en in te zetten op een transitie-exploitatie, moet er rekening mee gehouden worden dat de komende jaren investeringen nodig zijn om het gebouw te kunnen blijven gebruiken.

De exploitatie-overeenkomst wordt zo spoedig mogelijk aan uw raad voorgelegd om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Van dat raadsvoorstel maken tevens de volgende onderwerpen deel uit:

- Aanvraag verbouwingskrediet waarmee aanpassingen aan het voormalige stadhuis kunnen worden uitgevoerd door C'Magne (maximaal € 600.000,--). Dit krediet wordt door C'Magne terugbetaald met rente en afschrijving. Verwezen wordt naar de in de intentie-overeenkomst gemaakte afspraken.
- Aanvraag verbouwingskrediet voor aanpassingen aan de kantooruimtes van het erfgoedcluster, de archiefbewaarpplaats en ruimtes voor museumopslag (ca. € 150.000,--).

- Inzicht in de kosten om gedurende (een deel van) de exploitatieperiode huisvesting van het erfgoedcluster, de archiefbewaarplaats en museumopslag te kunnen voortzetten (huur- en servicekosten, nog te onderhandelen met C'Magne).
- Inzicht in het gemeentelijke aandeel in de onderhoudskosten en andere eigenaarlasten gedurende de transitie-exploitatie (nog te onderhandelen met C'Magne).

In de begroting is voor het voormalig stadhuis een bedrag gereserveerd van ca. € 100.000,-- per jaar voor zakelijke lasten, verzekeringskosten en energiekosten, schoonmaak en klein onderhoud.

COMMUNICATIE

Via een nieuwsbrief worden bewoners en ondernemers van de binnenstad geïnformeerd.

Eind mei wordt met de raadsleden een bezoek gebracht aan C'Magne in Heerlen.

EVALUATIE

Op basis van de afspraken en uitgangspunten zoals opgenomen in de intentie-overeenkomst wordt op korte termijn de exploitatie-overeenkomst aan de gemeenteraad voorgelegd om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

1. Besluiten om het voormalig stadhuis aan de Beekstraat te behouden.
2. Kennisnemen van de intentie-overeenkomst met C'Magne BV.

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-000968

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 april 2014;

b e s l u i t :

Instemmen met het voorstel om het voormalig stadhuis aan de Beekstraat te behouden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans