

advies
aan b&w


GEMEENTE WEERT

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-007656

ONDERWERP

11e tussenrapportage aan de commissie Ruimte over het project Beekstraatkwartier.

ADVIES

Instemmen met de 11e tussenrapportage en deze ter kennisname aan de commissie Ruimte aanbieden door middel van begeleidende brief.

TOELICHTINGRelatie 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 11^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, 25 september 2014 De directeur, 	Commissie Ruimtelijke Ordering van 8 oktober 2014	S		B	W	W	W	W
					HL	FVE	PS	GG
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 30 september 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
30 SEP. 2014

Nummer: 10

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

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

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:
G100001

Beschikbaar bedrag:
€ 6.000,--

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Leden commissie Ruimte

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Informatiebijeenkomst Commissie

Nadere specificatie:

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

N.v.t.

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

11e voortgangsrapportage

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Aan de leden van de commissie Ruimte

Weert, **02 OKT. 2014**

Onderwerp : 11e tussenrapportage aan de commissie Ruimte project
Beekstraatkwartier, stand van zaken september 2014

Geachte commissieleden,

Op 11 april 2013 heeft de gemeenteraad 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 11^e tussenrapportage aan waarin de stand van zaken d.d. september 2014 is aangegeven.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop at the top and a long, sweeping horizontal stroke that extends across the width of the page.

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Voortgangsrapportage Gemeenteraad			
Beekstraatkwartier			
Bestemd voor	Gemeenteraad	Periode	Juli – augustus 2014
Status	Openbaar	Datum	September 2014

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 raadswerkgroep; - 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 gemaakte 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. - Op 19 februari 2014 heeft STEC haar risico-analyse gepresenteerd aan de informatieve commissie RO. - Op 28 april 2014 is een intentieovereenkomst gesloten met C'Magne. - Op 13 mei 2014 is de stand van zaken besproken in de raadscommissie. - Op 28 mei 2014 heeft de raad een principebesluit genomen voor behoud van het gebouw.
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 slechts 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.

	<p>Er is afgesproken dat Skice een voorstel uitwerkt voor de begane grond.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 kunnen waar in het gebouw terecht komen. Geïventariseerd wordt welke aanpassingen van het gebouw nodig zijn om deze functies te kunnen huisvesten. De kosten hiervan worden in beeld gebracht. Onderzoek is afgerond. - 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 een warenhuis onder te brengen in het stadhuis. Hierover vinden gesprekken plaats met Focus Vastgoedontwikkeling. - 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 de STEC-groep 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 2013 is hiervoor opdracht verleend. - Op 29 januari 2014 is overleg geweest met Punt Welzijn - Op 30 januari 2014 is overleg geweest met Focus <p>Op basis van de uitkomsten van de risico-analyse en het advies van STEC voor oriëntatie van de scenario's:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C'Magne - Combinatie C'Magne en Skice <p>zijn gesprekken gevoerd met C'Magne en Skice.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er worden gesprekken gevoerd met C'Magne om te komen tot een exploitatie-overeenkomst. - Er worden gesprekken gevoerd met Punt Welzijn en het erfgoedcluster over huurovereenkomsten met C'Magne. - Op 22 mei hebben enkele raadsleden C'Mill bezocht. - Op 13 juni hebben enkele raadsleden C'Mill bezocht. - Er worden gesprekken gevoerd met C'Magne én Skice (gezamenlijk) om te komen tot een exploitatie-overeenkomst en tot huurovereenkomsten met het erfgoedcluster en Punt Welzijn. - Ambtelijk is overeenstemming bereikt over de exploitatieovereenkomst met C'Magne/Skice. Binnen de gemeente moet nader overleg plaatsvinden over Punt Welzijn en het erfgoedcluster. Daarna kunnen de huurovereenkomsten besproken.
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.</p>

4. Kwaliteit	
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	
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> <p>Volgens de bestuursopdracht zou eind 2013 definitieve besluitvorming plaatsvinden over de tijdelijke invulling met uitvoering hiervan vanaf het 2^e kwartaal 2014. Deze besluitvorming wordt nu in het najaar van 2014 verwacht, met direct aansluitend de uitvoering hiervan.</p>
6. Geld	
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. € 841.000,-- besteed. Een bedrag van € 6.000,-- is nog beschikbaar. Voor de planontwikkeling is eerder een voorziening getroffen van € 913.000,--.</p> <p>In de begroting is een bedrag van € 70.525,-- per jaar opgenomen als dekking voor beheer- en onderhoudskosten voor het stadhuis. Dit bedrag is via Rapportage 1 verhoogd, op basis van werkelijke kosten in 2014, tot € 207.840,--.</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</p>

	<p>activiteiten en ook gebruikmakend van externe expertise zal deze risicoparagraaf steeds worden geactualiseerd.</p> <p>Door STEC is een risico-analyse uitgevoerd voor een aantal scenario's. De resultaten daarvan zijn samengevat als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het verschil in financieel resultaat tussen de scenario's is, Focus uitgezonderd, erg klein - Het scenario van Focus is risicovol omdat de gemeente zich voor lange periode moet vastleggen op een huurovereenkomst (Punt Welzijn) - Verkoop van het stadhuis aan Focus voor een symbolisch bedrag kan worden aangemerkt als staatsteun - Er is geen markttechnische ruimte voor herontwikkeling door Focus voor o.a. retail - Door verkoop heeft de gemeente minder mogelijkheden om regie te voeren bij een toekomstige herontwikkeling - Slopen van het pand draagt niet bij aan versterking van het stadhart - Onderhoud van het pand blijft een risicopost voor de gemeente als eigenaar van het pand
8. Besluit	Kennisnemen van deze tussenrapportage.
Volgende voortgangsrapportage	Commissie RO d.d. 10 november 2014