

Vergadering van de gemeenteraad van 10 april 2013

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Paul Verhappen

Nummer raadsvoorstel: RAD-000782

Doorkiesnummer : (0495) 575 284

Agendapunt: 13

## ONDERWERP

1. Vaststellen van de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 847.000,- voor de al gemaakte en te maken plankosten tot 1 juli 2014.

## AANLEIDING EN DOELSTELLING

### *Aanleiding*

De gemeente is bezig met de bouw van een nieuw stadhuis. Na realisering van dat plan komt het huidige stadhuis beschikbaar voor herontwikkeling. Daartoe is op 8 juli 2008 door de gemeenteraad een bestuursopdracht vastgesteld.

Op 21 september 2011 is in het kader van het plan Beekstraatkwartier door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin de gemeenteraad het college van B&W onder andere opdraagt de bestuursopdracht te herzien.

De herziene bestuursopdracht is op 1 december 2011 besproken in de commissie RO. Er is toen afgesproken om een raadswerkgroep in te stellen die de bestuursopdracht verder gaat voorbereiden. Die bestuursopdracht is op 14 juni 2012 besproken in de commissie RO en niet rijp bevonden voor behandeling in de raad.

Op 19 september 2012 en op 23 januari 2013 heeft het private initiatief VOF Bypass Beekstraat haar plan en de haalbaarheidstudie gepresenteerd aan de commissie RO. Het college van B&W heeft op 13 februari 2013 besloten – mede op basis van de reactie van de commissie RO - om het private initiatief of een variant hierop, niet te steunen.

### *Doel*

Met de herziene bestuursopdracht geeft de gemeenteraad de werkwijze aan hoe gekomen kan worden tot een tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier.

## PROBLEEMSTELLING

De herontwikkelingsopgave is complex. De vraag welke functies de komende jaren in het gebied kunnen landen is nu niet volledig te beantwoorden.

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

Op dit moment is het niet duidelijk hoe de definitieve invulling van het Beekstraatkwartier eruit ziet. De Visie op het Stadshart, die momenteel wordt opgesteld, moet daaraan mede richting geven. De economische situatie is van dien aard dat ontwikkeling van het gebied, via een definitieve invulling, momenteel niet aan de orde is. Omdat begin 2014 het gemeentehuis leeg komt, moet worden bekeken hoe het plangebied goed kan blijven functioneren tot het moment dat een definitieve ontwikkeling aan de orde is. Bijgevoegde bestuursopdracht gaat in op de procesaanpak om te komen tot deze tijdelijke invulling.

Op basis van de voorjaarsnota 2012 is een bedrag beschikbaar van € 913.000,- voor ontwikkelkosten Beekstraatkwartier. Het bedrag van € 847.000,- kan ten laste worden gebracht van deze voorziening.

## COMMUNICATIE

Voor het welslagen van het project is een goede in- en externe communicatie van essentieel belang. Ook in het vervolgtraject worden de nodige communicatiemiddelen ingezet welke nader zijn uitgewerkt in de bestuursopdracht.

## EVALUATIE

De resultaten van het onderzoek naar mogelijkheden van tijdelijk invulling worden ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

## ADVIES RAADSCOMMISSIE

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
  - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;  
agenderen als hamerstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
  - ◆ De PvdA vindt dat het stadhuis niet gesloopt moet worden en zo spoedig mogelijk moet worden ingevuld. Uit de nieuwe bestuursopdracht blijkt dat de visie stadshart mede richting moet geven aan de invulling. Het is voor de PvdA nog maar de vraag of dat zo is. Er kan eerst een tijdelijke invulling gevonden worden. De gemeente kan wel veel plannen maken, maar er is geen geld. De visie stadshart dient niet leidend te zijn. Voor de PvdA is van belang: het behoud van het stadhuis en de tijdelijke invulling daarvan, het archief en de parkeergarage moeten gebruikt kunnen blijven, de openbare ruimte rondom het stadhuis moet goed ingericht worden. Communicatie met omwonenden is belangrijk. De commissie moet periodiek geïnformeerd worden. Als de bestuursopdracht wordt gewijzigd moet deze opnieuw aan de raad worden voorgelegd. Werkenderweg moet een invulling voor de lange termijn worden gevonden.  
Het standpunt van Weert Lokaal was voorheen dat het stadhuis zo gauw mogelijk gesloopt moest worden en er een tijdelijke voorziening getroffen moest worden met handhaving van de parkeergarage. De fractie heeft dit standpunt deels verlaten. Slopen kost geld en levert niets op. Een partij, die geïnteresseerd is om het gebouw voor een deel opnieuw in te vullen, benaderde de fracties. Alle inkomsten zijn welkom. De energievoorziening vormt een risico, aangezien het nog maar de vraag is of deze nog enkele jaren mee kan. Weert Lokaal is het eens met de PvdA dat het gebouw wordt herbestemd, waarbij ruimte wordt geboden aan initiatieven. Gelet op de positie waarin de gemeente momenteel verkeert, is dat de beste optie. Weert Lokaal vraagt zich af de raad al € 913.000,- beschikbaar heeft gesteld voor ontwikkelkosten, zoals in het raadsvoorstel wordt vermeld. De fractie constateert dat alle partijen het gebouw willen handhaven en een nieuwe invulling geven. Het is de vraag hoe nieuwe initiatieven kunnen worden binnengehaald en op welke manier het overall beheer geregeld kan worden. De initiatiefnemers van het shopping-lab willen ook maar een deel van het gebouw in gebruik nemen. De gemeente moet een deskundige op het gebied van tijdelijke invullingen van grote gebouwen in de arm nemen.  
De VVD vraagt zich af of een bestuursopdracht het juiste instrument is. De technische en financiële mogelijkheden moeten worden onderzocht, afgezet

tegen de behoeftes gelet op de demografische ontwikkelingen. Iedere fase in dit projekt moet worden getoetst aan de uitgangspunten. Het projekt moet een oplossing bieden voor de lange termijn. De kansen moeten SMART worden uitgewerkt op basis van de visie stadshart. De huidige ontwikkeling moet worden getoetst aan de toekomstige behoeften. Daar moeten we de tijd voor nemen. De betrokken partijen (raad en omwonenden) moeten voortdurend geïnformeerd worden. De VVD vraagt zich af of paragraaf 3.1 realistisch is. De visie stadshart is de basis. M.b.t. paragraaf 4 vindt de VVD dat private partijen het hele gebied moeten bekijken en de gemeente het risico ook bij hen moet neerleggen. Bij paragraaf 7 stelt de VVD dat er een financieel kader gesteld moet worden. De risico-analyse moet breder en diepgaander. De fractie betwijfelt of de verbinding Beekstraat-Hoogstraat nog actueel is, gelet op alle ontwikkelingen, onder meer het nieuwe winkelen. De te maken keuze moet rationeel en financieel zijn. De VVD wil graag weten wat de derde optie in paragraaf 7.4 (complete conservering) kost. Er moet een risico-analyse en oorzaak-gevolg-analyse met financiële consequenties worden gemaakt, zowel voor de korte als de lange termijn. De markthal kan ook in het huidige stadhuis worden gerealiseerd, slopen is niet nodig. In de vervolgfase kan de markthal dan definitief worden gemaakt. Zolang de verdere invulling niet bekend is, is slopen geen optie. Behoud van het gebouw heeft de voorkeur. Kunnen de installaties nog een tijdje mee? Het risico daarvan moet bij de toekomstige gebruikers worden neergelegd. Niet duidelijk is wat de kosten zijn als het archief op de huidige lokatie blijft in geval van een tijdelijke invulling. De raad moet worden meegenomen in het proces, bv. door elke cyclus een rapportage over het projekt te verstrekken. Paragraaf 9 is te basaal. Paragraaf 10: meerdere opties kunnen samen worden opgepakt, zoals kamerverhuur, huisvesting voor kleine ondernemers, onderbrengen van instellingen met aflopende huurcontracten, Roos, Centrummanagement. Voor de korte termijn zou de oplossing kunnen zijn het archief te handhaven en de historische collectie van de Tiendschuur in het gebouw onder te brengen. De Tiendschuur kan worden verkocht. De gemeente kan dan zelf een invulling zoeken. Er zijn meerdere mogelijkheden, ook in combinatie met elkaar. Voor de lange termijn is de visie stadshart leidend. Kansen moeten door ondernemers worden opgepakt. De gemeente moet letten op de risico's, m.n. de financiële. Er wordt gesproken over een tijdelijke invulling en een definitieve oplossing te zijner tijd. Dat is te algemeen. Er dient een SMART geformuleerd stappenplan te worden opgesteld. Na de realisatie van de tijdelijke invulling moet een nieuwe bestuursopdracht aan de raad worden voorgelegd. De SP vindt dat de samenwerking met externen moet worden opgezocht voor de invulling. Het gebouw dient behouden te blijven, waarbij voor de tijdelijke invulling kansen gezocht worden met externen. Er zijn andere mogelijkheden dan de gemeente kan bedenken, zoals 'Perron C'.

D66 beschouwt een bestuursopdracht als voorschot op grotere projekten. De fractie heeft de aanbevelingen van de rekenkamer langs de bestuursopdracht gelegd en ziet die ten onrechte niet of slechts zeer beperkt terugkomen. De risicoparagraaf is summier. De bestuursopdracht bevat geen go-no-go-moment, evaluatiemomenten en verantwoording. Niet duidelijk is wat behoud van het gebouw en de mogelijkheden voor een tijdelijke invulling kosten. D66 vraagt zich eveneens af of de verbinding Beekstraat-Hoogstraat nog actueel is. D66 vindt het een geschikt projekt om projektmatig werken toe te passen. Er zijn initiatieven van derden, die bij de invulling worden betrokken. Dat is een goede zaak.

Het CDA stelt dat de aanbevelingen van de rekenkamer inzake Poort van Limburg ertoe zouden leiden niet aan het projekt Beekstraatkwartier te beginnen. De visie stadshart blijft een lege visie als we geen zicht hebben op de functies die een plaats kunnen krijgen. De gemeente heeft geen geld. De aandacht moet voorlopig gericht worden op wat we kunnen doen met het gebouw. Er moet niet meer worden gekeken naar de ontwikkeling van plangebied A met de Hoogstraat. De visie stadshart en het masterplan Beekstraatkwartier verwijzen naar elkaar. Niet duidelijk is wat leidend is. Stadhuis en parkeergarage kunnen worden gesloopt, maar dit dient te worden

uitgewerkt. In principe kiest het CDA voor behoud van het gebouw. De vraag is hoe verder te gaan met het doen van onderzoeken. De tekst halverwege pagina 4 van de bestuursopdracht, inhoudende dat een externe partij wordt gezocht voor de tijdelijke herbestemming, waarmee een intentie-overeenkomst wordt gesloten en een overeenkomst waarin verantwoordelijkheden en risico's duidelijk zijn vastgelegd, lijkt in strijd te zijn met de losse gedachten over tijdelijke functies, in de trant van 'Perron C'. Kleinschalige, flexibele initiatieven, zoals Perron C en het shopping-lab) passen bij deze tijd en moeten een kans krijgen. Het zou tot succes kunnen leiden als de bedoelde externe partij een partij is zoals de eigenaar van voormalig "projekta", die kansen geeft aan kleinschalige initiatieven en creatieve geesten. Een traditionele partij zal niet tot het gewenste resultaat leiden. Cruciaal is of we het gebouw gevuld krijgen, hoe we de initiatieven daarvoor binnenhalen en wat de kosten zijn die daaraan verbonden zijn. Het archief wordt gebruikt als een extra argument voor handhaving van het gebouw, maar niet duidelijk is welke investeringen nodig zijn en voor welke termijn we er aan vast zitten. Er wordt een bedrag van 9 ton genoemd, maar welke kostenposten zitten daarin en wat is tijdelijk? Dit moet SMARTER geformuleerd worden, waarbij de risico's worden ingekaderd. In de bestuursopdracht uit 2012 staat dat er voor de kosten een reserve of voorziening moet worden getroffen. Niet duidelijk is of dat niet nodig is als er niet wordt gesloopt. Het college denkt al verder over een tijdelijke invulling dan uit de bestuursopdracht blijkt, hetgeen een goede zaak is.

## **VOORSTEL COLLEGE**

1. Vaststellen van de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 847.000,- voor de al gemaakte en te maken plankosten tot 1 juli 2014.

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-000782*

## **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 maart 2013;

b e s l u i t :

1. Vaststellen van de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 847.000,- voor de al gemaakte en te maken plankosten tot 1 juli 2014.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 april 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans