

# BESTUURSOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: Gemeenteraad	Project: Beekstraatkwartier
Coördinerende projectwethouder: Wendy van Eijk	Versie: 1 Datum: 25 mei 2022
Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort	Projectmanager: Paul Verhappen

**Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie**

In de periode 2009 - 2015 is op basis van de toenmalige bestuursopdracht gewerkt aan het plan Beekstraatkwartier. Het voormalige gemeentehuis was vrijgekomen vanwege de verhuizing van de gemeentelijke organisatie. Het plangebied omvatte globaal de locatie van het voormalige gemeentehuis aan de Beekstraat 54, het parkeerdek, de aan het parkeerdek grenzende woningen, alsmede een aantal aan de Beekstraat gelegen commerciële panden. De exacte begrenzing van het plangebied moet lopende het planproces nader worden bepaald, waarbij ook deelgebieden die liggen buiten het voormalige plangebied kunnen worden toegevoegd. Onderzoek en overleg moeten dit nader uitwijzen. Vooralsnog geldt als studiegebied - het gebied waaruit het plangebied moet worden bepaald - het gebied dat op onderstaande kaart is aangegeven.



In 2015 is met Cwartier een exploitatieovereenkomst gesloten voor het tijdelijke gebruik van het voormalige gemeentehuis. Dit omdat een structurele invulling van het plangebied, vanwege de toenmalige economische crisis, niet mogelijk was. De overeenkomst met Cwartier loopt tot 1 maart 2025, is eerder opzegbaar en kan ook worden verlengd. Gelet op de ontwikkeltijd om te komen tot een nieuw plan, is eerder opzeggen naar verwachting niet aan de orde.

De door de gemeente aangekochte woningen zijn verhuurd/in gebruik gegeven.

De exploitatieovereenkomst voor het tijdelijke gebruik eindigt op middellange termijn. Het groot onderhoud van het voormalige gemeentehuis wordt op termijn een knelpunt.

De verhuurbaarheid van de in het plangebied gelegen woningen is al een knelpunt. Met het oog op de herontwikkeling van het gebied is investeren in onderhoud voor het bewoonbaar houden van deze woningen steeds een lastige afweging. Het plangebied is gelegen op een zeer belangrijke plek in de binnenstad die vraagt om een passende en sterke invulling. Dit dient zorgvuldig te gebeuren en daarmee is de nodige tijd gemoeid. Reden om nu het proces te starten om te komen tot een structurele invulling van het plangebied.

### **Maatschappelijk Effect:**

Het project draagt bij aan versterking van de binnenstad en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad.

### **Doel:**

Doelstelling is om het gebied Beekstraatkwartier volgens de huidige inzichten en de nog op te stellen omgevingsvisie te ontwikkelen voor een toekomstbestendige functie. Daarbij dient de potentie van de ligging in de binnenstad optimaal te worden benut om een hoogwaardige invulling te verkrijgen. Deze ontwikkeling dient bij te dragen aan versterking van de binnenstad.

#### Strategische visie

De uitkomsten van de strategische visie vormen mede de basis voor de invulling van de locatie.

#### Omgevingsvisie en visie op de binnenstad

In 2022 is een participatietraject gestart dat mede invulling moet geven aan de Omgevingsvisie waarvan de binnenstad deel uitmaakt. De Omgevingsvisie wordt naar verwachting vastgesteld in 2023. Deze visie vormt een belangrijk kader voor de invulling van het Beekstraatkwartier.

### **Projectresultaat:**

Projectresultaat is een attractief ontwikkeld gebied zo mogelijk bestaande uit een mix van toekomstbestendige functies, waarbij flexibiliteit geborgd is en die bijdragen aan de versterking van het stadshart. Te denken valt daarbij onder andere aan wonen, ontmoeting, cultuur, recreatie en werken. Een plek voor iedereen. Ontwikkeling van het project moet in ruimtelijke en functionele samenhang plaatsvinden met zijn directe omgeving en met de rest van de binnenstad. De locatie hoort bij het hart van de stad en de invulling dient daarbij te passen: bruisend, ondernemerschap, multifunctioneel, verrassend en veilig, leefbaar en licht/open. Maar ook met aandacht voor de cultuurhistorische context en duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit en groen, in de volle breedte. De opties voor invulling van het gebied liggen nog open, ook als het gaat over renovatie van de bestaande bebouwing, transformatie of volledige sloop en nieuwbouw.

#### Activiteiten op hoofdlijnen:

Uitvoeren haalbaarheidsonderzoek:

##### ➤ **Definitiefase**

- Uitvoeren diverse verkennende onderzoeken: behoefte- c.q. functieonderzoek, planologisch, ruimtelijk, bouwkundig, milieukundig, economisch en juridisch onderzoek.
- Opstellen plan van aanpak communicatie en participatie.
- Doorlopen participatietraject.

- Onderzoek op hoofdlijnen naar transformatiemogelijkheden van bestaande (gemeentelijke) locaties bij verplaatsing van de hierin aanwezige functies naar het Beekstraatkwartier (bijvoorbeeld de bibliotheek of het theater).
- Onderzoek op hoofdlijnen naar herhuisvestingsmogelijkheden van huidige huurders van Cwartier. Cwartier heeft zijn bestaansrecht bewezen en is een aanwinst voor het centrum van Weert.

Het streven is om de periode van het haalbaarheidsonderzoek zo kort mogelijk te houden en het onderzoek zodanig uit te voeren dat op basis van kerngegevens (inclusief bijbehorende kosten) een principekeuze kan worden gemaakt uit de drie scenario's:

- *opknappen van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand*
- *het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie en behoud van de woningen*
- *volledige sloop en nieuwbouw*

*dan wel een combinatie van deze drie scenario's.*

De voor- en nadelen van het behoud van het voormalige gemeentehuis en omliggende bebouwing worden daarbij gelijkwaardig aan de mogelijkheden voor herontwikkeling onderzocht. Bij aanvang van de definitiefase is een analyse beschikbaar over de bijdrage van Cwartier aan de lokale economie.

Het is gewenst om uiterlijk op 1 januari 2023 (ruim 2 jaar vóór het aflopen van de exploitatieovereenkomst met Cwartier op 1 maart 2025) duidelijkheid te hebben over verlenging van deze overeenkomst.

### **Beslismoment: maken principekeuze.**

Mede afhankelijk van de gemaakte principekeuze:

- Uitvoeren nader functieonderzoek.
- Uitvoeren nadere technische en financiële studies van meerdere ontwikkelmodellen.
- Maken strategische keuze over eventuele aankoop van panden.
- Aankoop van panden.
- Beschrijven stedenbouwkundige kaders op hoofdlijnen.
- Uitvoeren van nader onderzoek naar transformatiemogelijkheden van bestaande (gemeentelijke) locaties bij verplaatsing van functies naar het Beekstraatkwartier.
- Uitvoeren nader onderzoek naar herhuisvesting huidige huurders indien niet wordt gekozen voor handhaving van de huidige toestand: De Roos, De Huiskamer en museumopslag. Maar ook naar herhuisvesting van diverse bedrijven in Cwartier zodat deze behouden blijven voor Weert.
- Opstellen ontwikkelstrategie c.q. ontwikkelvisie (in welke volgorde en op welke wijze wordt het gebied aangepakt?).
- Opstellen programma van eisen.

#### ➤ **Ontwerpfase**

- Opstellen van een stedenbouwkundige visie.
- Bepalen contracteringsstrategie (hoe gaan we de markt benaderen?).
- Sluiten contracten met marktpartij(en).
- Planuitwerking (vanuit visie via stedenbouwkundig plan naar bouwplannen).
- Opstellen omgevingsplan en doorlopen planologische procedure.

#### ➤ **Realisatiefase**

- Realisatie plan.

## **Kaders:**

Er is in het kader van de omgevingsvisie in het voorjaar van 2022 een behoefte- en functieonderzoek uitgevoerd naar de (economische) kansen voor de binnenstad. De conclusies c.q. adviezen van dit onderzoek zijn op hoofdlijnen als volgt:

### Conclusies:

- Cwartier is van grote meerwaarde voor de binnenstad van Weert.
- Er is beperkt ruimte voor toevoeging van economische functies, er is vooral sprake van een verplaatsingsbehoefte.
  - Economische kansen voor de Weerter binnenstad:
    - Geen kansen voor detailhandel.
    - Beperkte kansen voor horeca.
    - Redelijk tot goede kansen voor leisure en ontspanning.
    - Goede kansen voor diensten en ambachten.
    - Redelijk tot goede kansen voor cultuur.
    - Beperkte kansen voor maatschappelijke voorzieningen.
    - Redelijk tot goede kansen voor zorgvoorzieningen.
- Er zijn goede kansen voor stedelijk wonen in de binnenstad.

### Adviezen:

- Waarborg de economische en maatschappelijke waarde van de binnenstad.
- Een mix van functies zorgt voor een toekomstbestendige binnenstad.
- Zet in op meer stedelijk wonen in het centrumgebied.
- Verken de mogelijkheden van herhuisvesting van gebruikers Cwartier en herhuisvesting voormalige gebruikers van de Verbinderij.
- Zet voor het Beekstraatkwartier in op stedelijk wonen met levendige plint.
- Maak werk van duurzame versterking van de binnenstad als geheel.
- Concentreer culturele voorzieningen en andere publiekstrekkende functies op de juiste plek in het centrum.

De uitkomsten van het functie- en behoefteonderzoek worden verwerkt in de Omgevingsvisie en na vaststelling van deze visie betrokken bij de planvorming van het Beekstraatkwartier.

### Overige kaders:

- Bestaande omgeving: bebouwing en inrichting openbare ruimte.
- Structuurvisie Weert 2025 en Visie op het stadshart (Strategische visie en de Omgevingsvisie worden leidend)
- Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg
- Strategische Visie Werken aan Weert 2030
- Bestuursopdracht voorzieningen
- Mobiliteitsvisie
- Weerter Routekaart Energietransitie
- Omgevingsvisie Weert (nog op te stellen), inclusief visie op de binnenstad
- Weerbaar Weert (ter inspiratie, rapport niet vastgesteld)
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 (nog vast te stellen, 15 juni 2022)

## **Projectbeheersing: Randvoorwaarden t.a.v. beheers aspecten GROTICK**

### Geld:

Voor de planvoorbereiding in de definitiefase is tot het eerste beslismoment (de principekeuze opknappen, transformeren, sloop en nieuwbouw) een krediet benodigd van € 240.000,- voor de periode 2022 t/m 2023. De opbouw hiervan is als volgt:

- |   |             |
|---|-------------|
| • Diverse onderzoeken en activiteiten extern:         | € 75.000,-  |
| • Projectleiding, planeconomie, projectondersteuning: | € 165.000,- |

De te maken plankosten na het eerste beslismoment kunnen nu nog niet worden geraamd omdat de omvang van deze kosten afhankelijk is van de keuze die dan wordt gemaakt. Gelijktijdig met het voorleggen van het raadsvoorstel over de principekeuze wordt daarvoor dan een kredietaanvraag gedaan.

De kosten van de planvoorbereiding zijn zo goed mogelijk ingeschat. Omdat het proces om te komen tot een plan complex is en van vele factoren afhankelijk is – zo is bijvoorbeeld de omvang van het plangebied nog niet definitief bepaald – kunnen kosten hoger of lager uitvallen. Indien tussentijds mocht blijken dat er sprake is van extra kosten dan wordt hiervoor opnieuw krediet aangevraagd. Indien aan het einde van het project krediet resteert komt dit ten gunste van het begrotingsresultaat. In de voortgangsrapportages wordt het tot dan bestede krediet steeds verantwoord.

#### Organisatie:

*Opdrachtgever* > bestuurlijk opdrachtgever is de gemeenteraad. (Coördinerend) projectwethouder is Wendy van Eijk, ambtelijk opdrachtgever is Selma van Mensvoort en projectmanager is Paul Verhappen.

*Stuurgroep* > voor afstemming en het bespreken van de voortgang van het proces wordt een stuurgroep ingericht bestaande uit: Wendy van Eijk, Suzanne Winters, Selma van Mensvoort, Hans Jansen, Paul Verhappen. De stuurgroep vergadert naar behoefte, waarbij zo nodig externe partijen aan dit overleg deelnemen.

De Omgevingsvisie en de visie op de binnenstad wordt besproken in de stuurgroep Omgevingswet/omgevingsvisie. Omdat de uitkomsten van dit overleg van belang zijn voor het Beekstraatkwartier, is er nauw contact tussen de strategisch adviseur van de omgevingsvisie en de projectmanager van het Beekstraatkwartier.

*Gemeentelijke projectteam* > voor de bewaking en begeleiding van de plannen en het proces wordt een gemeentelijk projectteam ingericht. Dit projectteam bestaat voornamelijk uit: Madelon Mooren, Monique Poell, Bram Bots, Ben van der Aa, Frits Lamers, Marian Arts, Henk Creemers, Birgit Eggelen, Pierre Heuts, Werner Mentens, Ralph van den Waardenberg, Roy Thijssen, Dirk Küsters, Gerard Lenders, Dirk Franssen, Patrik Trines, Robert Smid, Paul Verhappen.

Afhankelijk van het onderwerp kunnen andere disciplines aansluiten. Afhankelijk van de ontwikkelingen binnen het project kan de samenstelling van de projectteam wijzigen.

*Kernteam* > Om slagvaardig te kunnen werken wordt naast het projectteam gewerkt met een kernteam bestaande uit de projectmanager en twee tot vier vertegenwoordigers van de meest relevante disciplines.

*Werkgroepen* > voor de begeleiding van de (deel)plannen worden werkgroepen ingericht onder leiding van de gemeentelijke projectmanager. Aan deze werkgroepen nemen desgewenst en zo nodig externe partijen deel.

#### Informatie:

Via periodieke voortgangsrapportages worden het college van B&W en de gemeenteraad (minimaal 2 maal per jaar) geïnformeerd over de stand van zaken. De momenten waarop voortgangsrapportages voorliggen, kunnen worden aangewend om het project te bespreken. Afwijkingen ten opzichte van de vastgestelde bestuursopdracht komen aan de orde in de voortgangsrapportages.

Daarnaast zullen college en raad op gezette tijden actief worden betrokken bij de planvorming. De intensiteit is afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Dossiervorming over het project vindt centraal plaats.

### Besluitvorming:

Iedere projectfase wordt afgesloten met een beslisdocument. Per projectfase worden een of meerdere beslisdocumenten opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad:

- *Initiatiefase:* onderhavige bestuursopdracht.
- *Definitiefase:* uitgevoerde onderzoeken, resultaten participatie, programma van eisen, ontwikkelvisie, stedenbouwkundige visie en plan, contracteringsstrategie, realisatieovereenkomst(en) etc.  
*Deze stukken worden gefaseerd aan de raad voorgelegd. Een onderzoek of visie kan immers een randvoorwaarde of uitgangspunt zijn voor een volgend op te stellen product in de definitiefase.*  
*In de loop van de definitiefase moet op basis van uitgevoerd haalbaarheidsonderzoek een principekeuze uit onderstaande scenario's of uit een combinatie van deze scenario's worden gemaakt voor een structurele invulling van het gebied:*
  - *opknappen van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand*
  - *het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie en behoud van de woningen*
  - *volledige sloop en nieuwbouw**Het maken van de principekeuze is een belangrijk go/no-go moment voor het project en bepaalt mede de daarna uit te voeren activiteiten.*  
  
*In deze fase vindt ook besluitvorming plaats over functies en programmering. Beide zijn belangrijke randvoorwaarden voor de ontwerpfase. Eventueel gebrekkig onderhoud van bebouwing wordt niet als argument gebruikt voor sloop.*
- *Ontwerpfase:* stedenbouwkundig plan, omgevingsplan, uitgewerkte bouwplannen.
- *Realisatiefase:* n.v.t.
- *Beheerfase:* n.v.t.

Beslisdocumenten worden aan de gemeenteraad als bestuurlijk opdrachtgever voorgelegd ter besluitvorming. Daarmee wordt de raad stapsgewijs betrokken bij het project en blijft daarmee in gesprek over het project. Het college werkt binnen de kaders zoals aangegeven in deze bestuursopdracht, bij afwijkingen die buiten deze kaders vallen is besluitvorming door de gemeenteraad nodig.

### Kwaliteit:

De vereiste kwaliteit moet, mede vanwege de ligging van het plangebied in het centrum van Weert, van hoog niveau zijn. Deze kwaliteit moet in eerste instantie worden beschreven op ambitieniveau c.q. visieniveau onder andere op basis van de visie op de binnenstad. Op basis hiervan wordt een stedenbouwkundige visie gemaakt die nader wordt uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan aangevuld met een beeldkwaliteitsplan.

### Tijd:

De planning op hoofdlijnen is als volgt:

2022:	definitiefase, vaststellen bestuursopdracht en participatieproces
2022/2023:	definitiefase, participatieproces en visievorming
2023:	ontwerpfase, stedenbouwkundige visie
2024:	ontwerpfase, contractvorming
2025:	ontwerpfase, planuitwerking, omgevingsplan en vergunningen
2025:	realisatiefase, start realisatie

### Communicatie en participatie:

Het project zal vooral in de directe omgeving veel belangstelling krijgen en mogelijk onrust en onzekerheid veroorzaken. Bewoners en ondernemers binnen het plangebied alsmede omwonenden en ondernemers in de omgeving moeten onder andere daarom op gezette tijden worden geïnformeerd. De eerste stap is daarin gezet, kort voor het openbaar worden van de concept bestuursopdracht in december 2021 is een informatiebrief verzonden. Ook kort voor het openbaar worden van onderhavige bestuursopdracht is een informatiebrief verzonden. De vorm waarin over het project wordt gecommuniceerd moet nader worden uitgewerkt, maar gedacht kan worden aan een nieuwsbrief. De communicatie wordt afgestemd op de behoefte daaraan per fase van het project.

Daarnaast wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld. Ten aanzien van participatie wordt aan belanghebbenden gevraagd mee te denken over de invulling van het gebied. Via het uitvoeren van een omgevingsanalyse wordt onderzocht welke belanghebbenden er zijn.

Ten aanzien van de invulling gelden dan de kaders van de nog op te stellen visie op de binnenstad. De omvang van de participatie wordt afgestemd op de vraagstukken die nog moeten worden ingevuld nadat de Omgevingsvisie is vastgesteld. Het streven is om de participatie zo praktisch en effectief mogelijk in te steken, niet groter dan noodzakelijk. Doel van participatie is om ideeën op te halen voor de invulling van het gebied. Doel van participatie is tevens om breed draagvlak te creëren voor de invulling van het gebied.

Ten aanzien van communicatie en participatie is verwachtingenmanagement een belangrijk item. Het is voor betrokkenen van belang om te weten wanneer er over het project wordt gecommuniceerd en hoe ver participatie reikt; binnen welke kaders en randvoorwaarden kan worden meegepraat? In het op te stellen communicatie- en participatieplan worden deze kaders en randvoorwaarden uitgewerkt.

Onrust en onzekerheid over de ontwikkeling van het gebied kan worden ingeperkt door snel maar zorgvuldig principekeuzes te maken: bijvoorbeeld de huidige toestand zoveel mogelijk handhaven, stadhuis transformeren met behoud huidige constructie of sloop en nieuwbouw.

### **Risico's**

Op dit moment worden de volgende risico's onderkend:

- Onrust en onzekerheid bij bewoners, omwonenden en ondernemers in de binnenstad.
- Lange doorlooptijd tot einde realisatie.
- Aankoop panden en eventuele onteigeningen.
- Verhuur woningen en commerciële ruimtes i.r.t. rechten van huurders.
- Onderhoud van woningen tot besluitvorming invulling c.q. aanvang realisatie indien wordt gekozen voor sloop en nieuwbouw.
- De financiële haalbaarheid van de invulling.
- (Tijdelijke) herhuisvesting huidige bewoners gebruikers, huurders.
- Beperkte mogelijkheden, dan wel hoge kosten van transformatie, van vrijkomende panden bij verplaatsing van functies naar het Beekstraatkwartier.

### **Projectafbakening: relatie met andere projecten en plannen**

Bij de planvorming moet minimaal de relatie met de volgende locaties op visieniveau in beschouwing worden genomen:

- Het nieuw in te vullen pand van het politiebureau aan de Kasteelsingel > welke functies landen hier en welke impact heeft dit op het Beekstraatkwartier?



- Het Kasteelpark Nijenborgh/Kasteelsingel > hoe kunnen het Kasteelpark Nijenborgh en het Beekstraatkwartier een sterke ruimtelijke relatie krijgen? Welke inrichting van de Singel hoort hierbij?
- Het Bassin > idem.
- De parkeerplaats Kasteelplein > in hoeverre dient deze parkeervoorziening te worden betrokken bij het plan voor het Beekstraatkwartier?
- De omgeving van de bewaakte fietsenstalling aan de Hegstraat > idem.
- De situatie aan de Hegstraat gelegen aan de overzijde van het beoogde plangebied > hoewel deze zijde van de Hegstraat de afgelopen jaren is verbeterd, is een ruimtelijke impuls (van het openbaar gebied) wenselijk.

### **Overige randvoorwaarden**

### **Besluit gemeenteraad**

13 juli 2022