

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:	DJ-2115320
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284 )	Zaaknummer:	670196
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Niet openbaar

### Onderwerp

Voorlopig programma van eisen haalbaarheidsonderzoek Beekstraatkwartier.

### Voorstel

1. Kennis te nemen van het voorlopige programma van eisen ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek voor het project Beekstraatkwartier.
2. In te stemmen met het communicatie- en participatieplan.
3. In te stemmen met het starten van het participatietraject.
4. Geheimhouding op te leggen betreffende dit voorstel alsook voor de niet-openbare bijlagen op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Wet open overheid.
5. De verplichting tot geheimhouding op te heffen zodra het participatietraject is aangevangen.

### Inleiding

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier vastgesteld. De bestuursopdracht beschrijft het proces om te komen tot structurele invulling van het gebied.

De opties voor invulling van het gebied liggen nog open als het gaat over renovatie van de bestaande bebouwing, transformatie of volledige sloop en nieuwbouw.

De eerste processtap betreft het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan de gemeenteraad een principekeuze kan maken uit de in de bestuursopdracht benoemde scenario's. Dit haalbaarheidsonderzoek is nog in volle gang. Als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is een voorlopig programma van eisen (pve) opgesteld waarin de beoogde functies en de omvang daarvan zijn beschreven. Tevens is in het programma van eisen een ruimtelijke verkenning opgenomen.

Dit voorlopige programma van eisen vormt de basis voor het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek. Ook participatie maakt daar deel van uit.

Nadat de raad een principekeuze heeft gemaakt, wordt voor het gekozen scenario een definitief programma van eisen opgesteld.

Weert, 8 juni 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

Akkoord

Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 4 juli 2023

Niet akkoord

Gewijzigde versie

Nummer: 4

De secretaris

### **Beoogd(e) doel(en)**

Doel van het project is versterking van de binnenstad, waarbij de potentie van de ligging van het gebied optimaal wordt benut om een hoogwaardige invulling te krijgen. Doel van het haalbaarheidsonderzoek is te komen tot een principekeuze uit bovengenoemde scenario's. Daarvoor zijn en worden onderzoeken uitgevoerd. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is participatie met omwonenden, ondernemers, organisaties en inwoners in het algemeen.

### **Te behalen resultaten**

Een duurzaam en attractief ontwikkeld gebied, bestaande uit een diversiteit aan functies.

### **Uit te voeren activiteiten**

Het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek om te komen tot een principekeuze voor de invulling van het gebied Beekstraatkwartier.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het voorlopige programma van eisen vormt de basis voor het haalbaarheidsonderzoek.*

Het voorlopige programma van eisen (pve) vormt een tussenproduct binnen de definitiefase van het project Beekstraatkwartier en is daarmee het document op basis waarvan het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd zoals bedoeld in de op 13 juli 2022 door de gemeenteraad vastgestelde bestuursopdracht. Dit pve vormt onder andere de inhoudelijke basis voor de financiële doorrekening van de vier te onderzoeken scenario's:

1. Opknappen/renoveren van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand (minimale variant)
2. Het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie en behoud van de woningen
3. Volledige sloop en nieuwbouw
4. Dan wel een combinatie van deze drie scenario's.

Mede op basis van dit voorlopige pve wordt een sterkte-zwakte analyse per scenario uitgevoerd.

Dit voorlopige pve is op hoofdlijnen/indicatief geschreven en onder andere gebaseerd op het in het voorjaar van 2022 door de STEC Groep uitgevoerde functie- en behoefteonderzoek voor de binnenstad. Er is aansluiting gezocht bij de kaders van de nog vast te stellen Omgevingsvisie. Het voorlopige pve is op hoofdlijnen/indicatief maar voldoende nauwkeurig voor het haalbaarheidsonderzoek en voor het maken van een principekeuze.

Doel van dit voorlopige pve is vastlegging van de beoogde functies en andere uitgangspunten voor de verschillende scenario's. Zo maakt een ruimtelijke verkenning deel uit van het pve. De ruimtelijke verkenning geeft een beeld van de bouwmassa's die in het gebied passend zijn. Aan de hand daarvan is een berekening gemaakt van de te realiseren oppervlaktes c.q. aantallen per functie. Het pve dient als uitgangspunt voor de financiële doorrekening van de scenario's.

Het pve wordt voor een second opinion voorgelegd aan een adviesbureau waarbij zowel de functionele invulling als de ruimtelijke verkenning worden beoordeeld.

#### *1.2 Met het voorlopige programma van eisen wordt het participatietraject gestart.*

Het participatietraject wordt niet gestart vanuit een blanco situatie, maar op basis van het pve. Ervaring leert dat op die manier meer input kan worden opgehaald. Voor betrokkenen is het makkelijker om te reageren op een scenario dan zelf een scenario te bedenken. Dit neemt niet weg dat betrokkenen ook met nieuwe ideeën kunnen en mogen komen.

Beleidsadviseur Groen, Natuur en Landschap afdeling Ruimte en Economie - Werner Mentens  
Senior beleidsadviseur vastgoed afdeling Ruimte en Economie - Ben van der Aa  
Beleidsadviseur afdeling OCSW - Frank van Beeck  
Senior communicatieadviseur - Dirk Küsters  
Beleidsmedewerker afdeling VTH - Juul Boonen  
Strategisch adviseur ruimte afdeling Ruimte en Economie - Roy Thijssen  
Projectondersteuner Projectbureau – Birgit Eggelen  
Adviseur participatie - Neeltje van de Braak

*Extern:*  
N.v.t.

### **Participatie**

De in het voorlopige pve beschreven scenario's worden via participatie voorgelegd aan stakeholders en andere betrokkenen. Tevens worden meningen opgehaald via enquêtes. Er is getoetst aan het beleidskader participatie. Het participatietraject wordt direct na de zomervakantie gestart en wordt nader toegelicht in het communicatie- en participatieplan.

### **Communicatie**

De stakeholders ontvangen in juli 2023 een uitnodiging om zich aan te melden voor de participatiebijeenkomsten. De website wordt via sociale media onder de aandacht gebracht.

### **Planning**

- Principekeuze gemeenteraad uit scenario's: einde 2023
- Concretiseren pve voor gekozen scenario: tot medio 2024

#### Bij keuze voor scenario 1, 2 of 4

- Opstellen beeldkwaliteitsplan: tot medio 2024
- Marktbenadering en contractering: tot einde 2024
- Ontwerpfase: tot medio 2025
- Voorbereidingsfase en aanvraag vergunningen: tot einde 2025
- Realisatie: vanaf 2026

#### Bij keuze voor scenario 3 (excl. eventuele onteigeningen en beroepsprocedures)

- Opstellen stedenbouwkundige visie, beeldkwaliteitsplan: tot Q2 2025
- Marktbenadering en contractering: tot Q2 2026
- Planologische procedure: Q3 2025 t/m Q3 2026
- Ontwerpfase: tot Q4 2026
- Voorbereidingsfase en aanvraag vergunningen: tot Q1 2027
- Realisatie: vanaf Q2 2027

### **Evaluatie**

Het haalbaarheidsonderzoek wordt naar verwachting einde 2023 afgerond en voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

### **Bijlage(n)**

#### Niet-openbare bijlage:

1. Voorlopige programma van eisen haalbaarheidsonderzoek Beekstraatkwartier.
2. Communicatie- en participatieplan Beekstraatkwartier.

*2. Participatie is van belang voor deze belangrijke plek in de stad.*

Het project zal vooral in de directe omgeving van het projectgebied veel belangstelling krijgen, mogelijk ook in de rest van Weert. Voor stakeholders worden participatiebijeenkomsten georganiseerd. Daarnaast wordt een website gemaakt waarop de verschillende scenario's die in het pve zijn opgenomen onder de aandacht worden gebracht. Geïnteresseerden kunnen via de website hun mening geven over de scenario's maar ook andere ideeën aandragen.

Op basis van het pve, de financiële doorrekening, het participatietraject, de sterkte-zwakke analyse en de second opinion wordt een afwegingsnotitie opgesteld met een advies dat aan de raad wordt voorgelegd voor besluitvorming.

*4. Het is ongewenst dat het pve bekend wordt alvorens participatie start.*

Dit voorstel en de bijlagen bevatten economische informatie over de ontwikkeling van vastgoed. Ten aanzien van het voorstel en de bijlagen is het opleggen van geheimhouding alleszins redelijk, omdat het niet wenselijk is dat het programma van eisen bekend wordt alvorens wordt gestart met participatie. Dat zou tot onnodige reuring kunnen leiden. Tevens moet de bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente Weert in deze prevaleren boven de belangen bij openbaarmaking. Daarom wordt ten aanzien van dit voorstel en de bijlage met toepassing van artikel 5.1. lid 2 sub b Woo geheimhouding opgelegd.

*5. De geheimhouding duurt niet langer dan strikt noodzakelijk.*

We zijn voornemens een participatietraject te starten. Dit betekent dat informatie over dit voorstel met derden wordt gedeeld. Daarmee komt het belang van de gemeente Weert bij geheimhouding van dit voorstel en de bijlage te vervallen. Geheimhouding na dit moment is om die reden niet meer redelijk.

### **Kanttekeningen en risico's**

*2. Het kenbaar maken van de scenario's kan onrust veroorzaken in de binnenstad.*

Eenzijds leidt communicatie en participatie mogelijk tot rust en minder onzekerheid bij bewoners, omwonenden en ondernemers in de binnenstad. Echter de scenario's variëren van opknappen van het aanwezige vastgoed tot sloop en nieuwbouw. Met name het scenario van sloop en nieuwbouw heeft gedurende de realisatiefase lange tijd grote impact op een deel van de binnenstad. Dit kan juist weer aanleiding zijn voor onrust en weerstand. Blijven communiceren en informeren helpt om dit zoveel mogelijk te voorkomen.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

*Financiële gevolgen*

De kosten van het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek komen ten laste van het door de raad beschikbaar gestelde investeringsbudget bij de vaststelling van de bestuursopdracht.

### **Overleg gevoerd met**

*Intern:*

Senior beleidsadviseur economie afdeling Ruimte en Economie - Pierre Heuts  
Stedenbouwkundige afdeling Ruimte en Economie - Frits Lamers  
Senior Planeconomisch adviseur grondbedrijf afdeling Ruimte en Economie - Orte Hermus  
Beleidsadviseur Cultuur afdeling OCSW - Madelon Mooren  
Projectleider integraliteit openbare ruimte afdeling Openbaar Gebied - Gé Jeukens  
Coördinator integrale veiligheid afdeling OSCW - Gerard Lenders  
Beleidsadviseur mobiliteit afdeling Ruimte en Economie - Ralph van den Waardenberg  
Beleidsadviseur Wonen afdeling Ruimte en Economie - Marian Arts