

Afdeling	: PRO - projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen	DJ-2550323
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		670196
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Principekeuze invulling Beekstraatkwartier.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met het haalbaarheidsonderzoek Beekstraatkwartier.
2. In principe te kiezen voor scenario 3 en dit scenario verder uitwerken en optimaliseren alvorens over te gaan tot een definitief besluit over de invulling van het gebied.
3. Een investeringsbudget van € 320.000 beschikbaar te stellen ten behoeve het tweede gedeelte van de planvorming voor het Beekstraatkwartier.
4. De kapitaallasten ten gevolge van dit investeringsbudget, ter hoogte van € 66.560, na afronding van het project ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
5. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 15, financiële analyse, bij het haalbaarheidsonderzoek, op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b en i Wet open overheid.

Inleiding

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht Beekstraatkwartier vastgesteld. De bestuursopdracht beschrijft het proces om te komen tot een structurele invulling van het Beekstraatkwartier. Onderdeel van dit proces is het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek waarbij op hoofdlijnen 4 scenario's worden onderzocht en de gemeenteraad op basis van dit onderzoek een principekeuze kan maken. Na het maken van de principekeuze wordt het gekozen scenario verder uitgewerkt. De 4 scenario's die onderzocht zijn:

- Scenario 1: opknappen/renoveren van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand (minimale variant).
- Scenario 2: transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie, optopping met 2 bouwlagen en behoud van de woningen op 3 na.
- Scenario 3: volledige sloop en nieuwbouw.
- Scenario 4: een combinatie van deze drie scenario's > het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie, optopping met 2 bouwlagen en behoud van woningen op 3 na, woontoren op locatie Rabobank.

Het haalbaarheidsonderzoek is afgerond. Er is getracht alle scenario's zo integraal mogelijk en gelijkwaardig te beoordelen. Voorafgaand aan de besluitvorming over de bestuursopdracht is gestart met het uitvoeren van een functie- en behoefteonderzoek. Daarmee is inzicht ontstaan over de wijze waarop de binnenstad kan worden versterkt. Bijvoorbeeld door een aantal functies toe te voegen of te verplaatsen. Aansluitend is een

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 20-08-2024

Nummer: 3

De secretaris,

voorlopig programma van eisen opgesteld voor het Beekstraatkwartier. Enerzijds vanuit de vraag naar m² om gewenste functies in het gebied onder te kunnen brengen. Anderzijds vanuit de beschikbaarheid aan m² door de ruimtelijke invulling van het gebied. Op basis van dit voorlopige programma van eisen heeft een financiële doorrekening van alle scenario's plaatsgevonden. Tevens is het voorlopige programma van eisen de basis geweest van het participatietraject dat is doorlopen. Parallel hieraan is een aantal onderzoeken uitgevoerd. Zo is er gekeken naar de mogelijkheden van hergebruik van vrijkomende gebouwen, gelegen buiten het Beekstraatkwartier, als gevolg van verplaatsing van de daarin nu gehuisveste functies naar het Beekstraatkwartier. Tevens heeft een parkeeronderzoek plaatsgevonden en is er gekeken naar de constructieve kwaliteit van de parkeergarage onder het voormalige stadhuis. Ook heeft er een verdiepingsslag plaatsgevonden naar de wenselijkheid voor de realisatie van een nieuw Munttheater en een nieuw bibliocenter.

Het maken van de juiste principekeuze uit de 4 scenario's dient zorgvuldig en weloverwogen plaats te vinden. Op basis van deze keuze wordt immers een plan verder uitgewerkt.

Alvorens wordt gestart met deze uitwerking, wordt een definitief programma van eisen opgesteld, waarin onder andere de programmering voor de invulling van het Beekstraatkwartier nader wordt uitgewerkt. Het definitieve programma van eisen wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Doel(en)

Doelstelling is om het gebied Beekstraatkwartier volgens de huidige inzichten en de Omgevingsvisie te ontwikkelen voor een diversiteit aan functies. Daarbij moet de potentie van de ligging in de binnenstad optimaal worden benut om een hoogwaardige invulling te verkrijgen. Deze ontwikkeling moet bijdragen aan versterking van de binnenstad.

Resultaten

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, verassend 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.

Dit kan het beste worden bereikt door in principe te kiezen voor sloop en nieuwbouw.

Activiteiten

Nadat de raad een principekeuze heeft gemaakt voor de invulling van het Beekstraatkwartier, wordt het gekozen scenario in de volgende projectfase nader uitgewerkt om daarmee te komen tot een definitief besluit voor de invulling. In deze projectfase zijn op hoofdlijnen de volgende werkzaamheden aan de orde:

- Opstellen programma van eisen/programmering (beslisdocument gemeenteraad).
- Uitvoeren stedenbouwkundige studie met meerdere varianten. Parallel daaraan worden deze varianten financieel doorgerekend (beslisdocument gemeenteraad).

Argumenten

1.1 Het haalbaarheidsonderzoek biedt inzicht in de mogelijkheden voor invulling van het Beekstraatkwartier.

Met het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek is invulling gegeven aan de door de gemeenteraad vastgestelde bestuursopdracht om een viertal scenario's te onderzoeken in

de eerste deelfase van het project. Het onderzoek diende daarbij zodanig te worden uitgevoerd dat op basis daarvan door de raad een principekeuze kan worden gemaakt voor de invulling van het gebied. Op basis van het voorliggende haalbaarheidsonderzoek kan die keuze worden gemaakt en kan de volgende projectfase starten.

2.1 Het is voor de voortgang van het project van belang om nu een principekeuze te maken voor de invulling van het gebied.

Op basis van het uitgebreide haalbaarheidsonderzoek is het mogelijk om een principekeuze te maken voor de invulling van het gebied. Daarmee wordt het project in belangrijke mate verder ingekaderd. Deze inkadering is gewenst en noodzakelijk om het project verder gericht te kunnen uitwerken. Dit betekent niet dat er binnen deze principekeuze nog slechts één variant mogelijk is. Verdere inkadering vindt in de volgende projectfase plaats, onder andere door vaststelling van de definitieve programmering. Op deze manier wordt via trechtering toegewerkt naar een definitieve besluitvorming over de invulling van het Beekstraatkwartier.

2.2 Scenario 3 (sloop en nieuwbouw) biedt de beste mogelijkheden voor versterking van de binnenstad.

Een groot aantal elementen dat wordt bereikt bij sloop en nieuwbouw draagt bij aan de gewenste versterking van de binnenstad, onder andere:

- Toekomstbestendige functiemix (marktpotentie, multifunctionaliteit).
- Flexibiliteit (transformeerbaar).
- Ruimtelijk-stedenbouwkundig verbeteringen (ruimtelijke samenhang met omgeving, doorwaadbaarheid, duurzaamheidsaspecten, beleving van de stad op ooghoogte).

De varianten binnen scenario 3 scoren aldus het beste. Met deze varianten zijn ook de grootste financiële tekorten gemoeid. Dit wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de hoge kosten van het bibliocenter en het Munttheater. Investerings in deze voorzieningen zijn echter naar verwachting in de toekomst altijd noodzakelijk, mede gelet op het groeiende inwoneraantal van Weert.

Het tekort voor scenario 3C is erg groot. Voor scenario's 3A en 3B zijn de tekorten nagenoeg gelijk, maar 3B voegt meer kwaliteit toe. Alles overwegend zou daarom gekozen moeten worden voor scenario 3B. De bouw van een woontoren op de locatie van de Rabobank draagt bij aan het creëren van een betere ruimtelijke relatie tussen de binnenstad en het Kasteelpark Nijenborgh en is ook vanuit de volkshuisvestingsopgave gewenst. De bouw van een woontoren is niet noodzakelijkerwijs een taak van de gemeente en kan door de eigenaar of andere marktpartijen worden opgepakt. Uiteraard in samenwerking met de gemeente, onder andere vanwege de noodzakelijke wijziging van de planologie. En voor de woontoren zijn immers ook parkeerplaatsen benodigd. Deze kunnen in de te bouwen parkeergarage worden ondergebracht. Daarnaast moet voor de bouw van een woontoren het openbare gebied op de schop. Ook daarover moeten (kosten)afspraken worden gemaakt. Partijen moeten daarom in de fase van uitwerking samen optrekken.

De definitieve programmering van het Beekstraatkwartier vindt plaats in de volgende projectfase. Deze fase start nadat de gemeenteraad een principekeuze heeft gemaakt voor de invulling van het gebied. Bij de definitieve programmering kan rekening worden gehouden met de nieuwe cultuurvisie en de nieuwe parkeervisie. Naar verwachting worden deze visies later dit jaar vastgesteld. Het is voor de voortgang van het project niet gewenst om de principekeuze voor de invulling van het Beekstraatkwartier daarop te laten wachten. Het haalbaarheidsonderzoek biedt voldoende onderbouwing om zonder vaststelling van deze visies een keuze te maken. De definitieve programmering van het Beekstraatkwartier wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Op basis van de definitieve programmering vindt verdere uitwerking van het scenario plaats waarvoor de principekeuze wordt gemaakt. Daarom wordt geadviseerd in principe te kiezen voor scenario 3, sloop- en nieuwbouw. Het scenario dat in de bestuursopdracht als zodanig ook

is benoemd. Kiezen voor sloop- en nieuwbouw in algemene zin en niet voor 3A, B of C, biedt de meeste onderzoeksruimte binnen de volgende projectfase. Onderzoeksruimte die nog wordt ingekaderd door de vast te stellen definitieve programmering.

2.3 Binnen scenario 3 zijn meerdere stedenbouwkundige varianten denkbaar.

Scenario 3 biedt de flexibiliteit om optimalisaties van de ruimtelijke verkenning, zoals opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek, door te voeren om daarmee de haalbaarheid te vergroten. Daarbij moet onder andere gedacht worden aan meer woningen, minder parkeerplaatsen en een andere inrichting van de openbare ruimte. Ook kan worden onderzocht of het mogelijk is bepaalde functies die nu in het Beekstraatkwartier beoogd zijn, elders te huisvesten. Bijvoorbeeld Punt Welzijn. Ook dat levert weer ruimte voor extra woningen. Tijdens dit proces moet de gewenste functiemix voor het Beekstraatkwartier wel bewaakt worden. Parallel aan het werken aan de stedenbouwkundige optimalisaties en de zoektocht naar bestaande huisvesting voor bepaalde functies, moeten de financiële gevolgen daarvan worden bewaakt. Het is dus een proces van rekenen en tekenen. Met als doel uiteindelijk te komen tot de meest gewenste en haalbare invulling van het Beekstraatkwartier.

3.1 Ten behoeve van de verdere planvorming is een investeringsbudget nodig.

Uit het investeringsbudget worden onder andere kosten betaald van externe activiteiten en onderzoekskosten alsmede ambtelijke kosten voor zover die niet kunnen worden opgevangen binnen de reguliere werkzaamheden.

5.1 De economische en financiële belangen van de gemeente Weert moeten worden beschermd.

Artikel 5.1 lid 2 onder b Wet open overheid beschermt de op geld waardeerbare belangen van onder meer de gemeente. Het financiële belang van de gemeente weegt in dit geval zwaarder dan het algemene belang van openbaarheid van informatie, omdat de gemeente in dit gebied met marktpartijen nog afspraken moet maken, waardoor bij openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente verzwakt kan worden. Artikel 5.1 lid 2 onder i Wet open overheid beschermt het goed functioneren van de gemeente. Het belang van de vertrouwelijkheid van dit advies en de hierbij betrokken financiële gegevens van een natuurlijk persoon weegt zwaarder dan het algemene belang van openbaarheid van informatie.

Kanttekeningen en risico's

De kanttekeningen en risico's zijn uitgebreid beschreven in het haalbaarheidsonderzoek.

Als belangrijkste punten kunnen worden genoemd:

- Stijgende bouwkosten.
- BTW als kostenpost.
- Dalende opbrengsten door lagere huurprijzen voor de beoogde functies.
- Stijgende kosten sloop en bodemsanering.
- Onvoldoende financiële dekking.
- Mogelijkheden realisatie nieuwe broedplaats.
- Overlast omgeving tijdens realisatie.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Investeringskosten

De financiële analyse als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek biedt inzicht in de kosten per scenario. Voor alle scenario's geldt dat er sprake is van grote tekorten. Ook voor scenario 3, sloop- en nieuwbouw, het scenario waarvoor wordt geadviseerd om in principe te kiezen. Voor geen van de scenario's is voldoende dekking beschikbaar. In de volgende projectfase moet worden onderzocht hoe tekorten kunnen worden verkleind. Onder andere door programmatische en stedenbouwkundige optimalisaties en het binnenhalen van gelden via subsidies en/of andere regelingen.

Kosten planvorming

Bij het vaststellen van de bestuursopdracht heeft de raad een investeringsbudget van € 240.000 beschikbaar gesteld voor de eerste fase van de planvorming voor het Beekstraatkwartier, tot het eerste beslismoment, het maken van een principekeuze voor de invulling van het gebied. Dit bedrag is volledig besteed waardoor voor de planvorming van de volgende projectfase een nieuw investeringsbudget noodzakelijk is.

De kosten van de planvorming tot het tweede beslismoment (de definitieve keuze voor de invulling van het gebied), zijn geraamd op een bedrag van € 320.000. Het betreft onder andere kosten voor ambtelijke inzet (uren) en externe advieskosten zoals het opstellen van stedenbouwkundige varianten, financieel doorrekenen van varianten, advieskosten aankoop van panden en juridische advisering. Op grond van de financiële verordening worden deze kosten in 5 jaar afgeschreven vanaf het eerste jaar na afronding van het project. De kapitaallasten hiervan (afschrijving 5 jaar + rente 0,8%) zijn € 66.560. Voorgesteld wordt om deze met ingang van 2028 (of zoveel eerder of later als het project is afgerond) ten laste van het begrotingsresultaat te brengen. Omdat de personeelskosten onderhevig zijn aan cao verhogingen, is er rekening gehouden met een jaarlijkse indexering van 3,6% op de personele kosten. Indien de invulling van het gebied leidt tot het openen van een grondexploitatie dan wordt dit eenmalig investeringsbudget overgenomen in de grondexploitatie. Dat geldt ook voor het bovengenoemde en reeds bestede investeringsbudget van € 240.000. De te maken plankosten na het tweede 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 definitieve keuze voor de invulling van het gebied wordt daarvoor dan een kredietaanvraag gedaan.

De kosten van de inzet van beleidsmedewerkers tot 15 uur per persoon op jaarbasis, tijdens de planvorming (geraamd op een bedrag van € 30.000 tot het tweede beslismoment) maken geen onderdeel uit van het genoemde investeringsbudget.

Overleg gevoerd met

Intern:

Birgit Eggelen, projectbureau (projectondersteuner)
Pierre Heuts, afdeling R&E (senior beleidsmedewerker economie)
Orte Hermus, afdeling R&E (senior planeconomisch adviseur grondbedrijf)
Werner Mentens, afdeling R&E (senior beleidsadviseur groen, natuur en landschap)
Paul Cuppen, afdeling R&E (stedenbouwkundige)
Jeroen Veraa, afdeling R&E (beleidsadviseur wonen)
Martijn Smolenaers, afdeling R&E (strategisch adviseur vastgoed)
Lex Giessen, afdeling R&E (senior adviseur ruimtelijke ontwikkeling)
Ralph van den Waardenberg, afdeling R&E (beleidsadviseur mobiliteit)
Paul Hecker, afdeling R&E, (jurist)
Madelon Mooren, afdeling OCSW (beleidsadviseur cultuur)
Frank van Beeck, afdeling OCSW (beleidsadviseur welzijn)
Gerard Lenders, afdeling OCSW (coördinator integrale veiligheid)
Dirk Küsters, concernstaf (senior communicatieadviseur)
Neeltje van de Braak, concernstaf (adviseur participatie)
Mark Hoeben, afdeling F&C (projectcontroller)
Robin Schatsbergen, afdeling OG (projectengineer)
Anne Schmidt, concernstaf (concernjurist)

Extern:

N.v.t.

Participatie

In de fase van het haalbaarheidsonderzoek is uitgebreid aandacht besteed aan participatie. Er is een bijeenkomst geweest met stakeholders welke zijn geïnformeerd en geraadpleegd. Tevens is een website gelanceerd met informatie over de scenario's. De website is via de sociale media breed onder de aandacht gebracht. Geïnteresseerden konden op de website via een enquête hun mening over de invulling van het gebied kenbaar maken. Er is gesproken met de huurders van C'wartier over het project en de scenario's die zijn onderzocht. Het project is toegelicht in het Architectuurcafé met de Stichting Architectuurlijk Weert. Daarnaast heeft in de hal van het voormalige stadhuis een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. De resultaten van het participatietraject zijn meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek.

Voorafgaand aan behandeling van dit raadsvoorstel vindt opnieuw een bijeenkomst plaats met de stakeholders. Ze worden geïnformeerd over het voorstel dat het college voorlegt aan de raad inzake de principekeuze voor de invulling van het Beekstraatkwartier.

Na de principekeuze door de raad krijgt ook participatie een vervolg. Er wordt een klankbordgroep geformeerd uit stakeholders die een actieve rol in het planproces willen blijven vervullen. Daarnaast worden inloopbijeenkomsten en informatiebijeenkomsten georganiseerd op geschikte momenten. Ook wordt voorgesteld om structureel overleg met bewoners van de Hegstraat en Hogesteenweg te voeren.

Met de doelgroep die belang heeft bij de toekomst van een broedplaats in de binnenstad worden bijeenkomsten georganiseerd.

Communicatie

De bewoners en ondernemers binnen het plangebied, alsmede in de omgeving van het plangebied, de stakeholders, worden voorafgaand aan de behandeling van onderhavig voorstel in de raad, tijdens een informatiebijeenkomst geïnformeerd over dit voorstel.

Planning

Naar verwachting kunnen de resultaten voor definitieve besluitvorming over de invulling van het gebied, eind 2025 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Het betreft dan de stedenbouwkundige studies in meerdere varianten met financiële onderbouwing. De programmering wordt al eerder ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Aansluitend wordt onder andere het omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht, worden contracten gesloten met marktpartijen en wordt de gekozen invulling uitgewerkt in bouwplannen. Dit alles zodat omstreeks 2029 kan worden gestart met de realisatie.

Evaluatie

Via de voortgangsrapportages wordt de raad twee keer per jaar over het project geïnformeerd. Het is een strategisch project waarbij aan de raad, vaker dan bij andere projecten, voorstellen ter besluitvorming worden voorgelegd. Een en ander zoals aangegeven in de bestuursopdracht.

Bijlage(n)

1. Haalbaarheidsonderzoek Beekstraatkwartier.
2. Bijlagen 1 t/m 14 bij het haalbaarheidsonderzoek.
3. Bijlage 15 bij het haalbaarheidsonderzoek (geheim).

