

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2880159
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen p.verhappen@weert.nl, 0495575284	Zaaknummer: 670196
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert en S.A.M. (Suzanne) Winters	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Beekstraatkwartier, concept programma en stedenbouwkundige visies.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

1. In te stemmen met het concept verdiepingsonderzoek voor het Beekstraatkwartier.
2. In te stemmen met het concept programma voor drie varianten van het Beekstraatkwartier.
3. In te stemmen met de concept stedenbouwkundige visie van CB5.
4. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 7, financiële analyse, bij concept verdiepingsonderzoek, op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 onder b en i Wet open overheid.

Inleiding

Op 3 oktober 2024 heeft de gemeenteraad op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek, in principe gekozen voor scenario 3 (sloop en nieuwbouw) voor het Beekstraatkwartier. Er is besloten om dit scenario verder uit te werken en te optimaliseren alvorens over te gaan tot een definitief besluit over de invulling van het gebied. Tevens is een amendement aangenomen. De raad was van mening dat naast de in het haalbaarheidsonderzoek onderzochte functies zoals wonen, bibliotheek en theater, er meerdere functies passend voor Weert kunnen zijn en kunnen bijdragen aan de dynamiek van de binnenstad.

Met dit aangenomen amendement luidt het besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2024 als volgt:

'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, waarbij ook andere dragende functies voor het gebied onderzocht worden en indien haalbaar uitgewerkt'.

Na het principebesluit van oktober 2024 is gewerkt aan een verdiepingsonderzoek, het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek, een verdere uitwerking van het scenario van sloop en nieuwbouw. Het concept verdiepingsonderzoek is gereed. Op basis van een concept programma voor drie varianten zijn twee stedenbouwkundige visies opgesteld. Deze visies zijn indicatief financieel doorgerekend.

De concept programma's voor de drie varianten zijn op hoofdlijnen als volgt:

- Hoofdvariant: theater, bibliotheek (gecombineerd in een cultuurgebouw), woningen, 1e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.
- Variant A: bibliotheek, woningen, 1e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 20-05-2025 Nummer: 17

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

De secretaris

- Variant B: woningen, 1e lijn zorgvoorzieningen, boutique hotel/service appartementen, poppodium, statisch museumdepot, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.

Naar aanleiding van het door de raad aangenomen amendement, om ook naar andere dragende functies te kijken, zijn de in variant B onderstreepte functies toegevoegd.

De planning is om te komen tot een definitief verdiepingsonderzoek op basis waarvan de raad in december 2025 over kan gaan tot definitieve besluitvorming over de invulling van het gebied. Door nu in te stemmen met het concept programma voor de drie varianten en te kiezen voor één van de opgestelde visies, vindt trechtering van het project plaats. Daarmee wordt de onderzoeksruimte ingekaderd en kan de verdere uitwerking gericht plaatsvinden. Besluitvorming in het kader van dit voorstel gaat aldus over het vaststellen van het concept programma voor drie varianten en over de principekeuze voor één van de stedenbouwkundige visies die zijn opgesteld. Om deze keuzes mede te kunnen maken, is een indicatieve financiële doorrekening van de varianten per visie opgesteld.

Indien geen definitieve keuze wordt gemaakt voor sloop en nieuwbouw, kan alsnog worden teruggevallen op andere scenario's die in het haalbaarheidsonderzoek zijn onderzocht.

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 de 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, 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.

Dit kan het beste worden bereikt met de invulling volgens de stedenbouwkundige visie van CB5.

Activiteiten

Nadat de raad in principe heeft ingestemd met het concept programma voor de 3 varianten en met de stedenbouwkundige visie van CB5, wordt het programma voor de 3 varianten definitief gemaakt. Zo nodig wordt de gekozen visie bijgesteld op basis van dit definitieve programma. Ook wordt de financiële doorrekening bijgesteld.

Argumenten

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

Met het uitgevoerde concept verdiepingsonderzoek is invulling gegeven aan de verdere uitwerking van de door de raad in oktober 2025 gemaakte principekeuze voor de invulling van het gebied. Voor het scenario van sloop en nieuwbouw zijn drie concept programmavarianten opgesteld. Voor deze drie varianten zijn door twee bureaus, afzonderlijk van elkaar, stedenbouwkundige visies opgesteld. De varianten zijn indicatief financieel doorgerekend.

2.1 Het concept programma voor de drie varianten draagt bij aan inkadering van het project.

Door nu in te stemmen met het concept programma voor de drie varianten wordt het project verder ingekaderd en wordt richting gegeven aan de definitieve programma's voor de drie varianten. De raad heeft in 2022 voor het Beekstraatkwartier een bestuursopdracht vastgesteld. Daarom is het goed dat de raad dit tussenbesluit neemt om verder richting te geven.

In het concept programma is een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de benodigde omvang voor een theater en een bibliotheek. Het is noodzakelijk om deze omvang beter te bepalen. Dat geldt ook voor de parkeervoorziening.

3.1 Het maken van een principekeuze uit de twee stedenbouwkundige visies draagt bij aan de inkadering van het project.

Ook met het maken van een principekeuze voor één van de stedenbouwkundige visies, vindt inkadering plaats van het project en wordt richting gegeven. Op basis van het definitieve programma wordt de gekozen visie nader uitgewerkt c.q. bijgesteld en kan definitieve besluitvorming plaatsvinden. De argumenten om te kiezen voor de stedenbouwkundige visie van CB5 zijn uitgebreid beschreven in het concept verdiepingsonderzoek. De stedenbouwkundige visie van CB5 komt als beste naar voren uit de SWOT-analyse.

Met de stedenbouwkundige visie van CB5 wordt een invulling van het gebied bereikt die past bij het stedenbouwkundige karakter van de binnenstad van Weert. Onder andere qua schaalniveau van het stratenpatroon en aanliggende bebouwing, maar ook voor wat betreft de hoogteligging van de straten. Daarnaast wordt aandacht besteed aan de historische structuren, hoewel deze door ingrepen in het verleden uiteraard niet meer geheel kunnen worden hersteld. Er is ruimte voor groen en biodiversiteit mede doordat parkeren op straat- en maaiveldniveau niet meer in het gebied plaatsvindt. Dit wordt volledig ondergronds gefaciliteerd.

Met de stedenbouwkundige visie van Inbo wordt ook een goede invulling bereikt. Zo is er in deze visie zelfs nog meer ruimte voor groen en biodiversiteit. Omdat het parkeren ook hier ondergronds wordt opgelost maar ook omdat er meer lucht zit tussen de gebouwen. De halfverdiepte parkeergarage en als gevolg daarvan op een aantal plekken verhoogde maaivelden, wordt als minder wenselijk beschouwd. Ook is in dit plan aandacht voor de historische structuren van het gebied.

In beide visies is ruim voldoende gelegenheid om grote aantallen woningen te realiseren, zij het bij CB5 meer dan bij Inbo. Dat maakt dat in financiële zin de visie van CB5 het beste scoort. De meeste functies kunnen niet kostendekkend ofwel rendabel gerealiseerd worden. De (huur)opbrengsten zijn onvoldoende om de kosten te dekken. De enige functie waar dit wel enigszins mogelijk is, is wonen. Op overige onderdelen zoals parkeergarage, theater en bibliotheek zijn de financiële verschillen niet dermate groot dat de keuze voor een van de visies daarop kan worden gebaseerd. Bovendien moet op deze onderdelen nog een verdiepingsslag plaatsvinden, ook in financiële zin.

4.1. 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.

Kantttekeningen en risico's

De kanttekeningen en risico's zijn uitgebreid beschreven in het haalbaarheidsonderzoek uit 2024. Als belangrijkste punten kunnen worden genoemd:

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

Bij de verdere planuitwerking wordt er rekening mee gehouden dat de invulling geen concurrentie gaat vormen met de rest van de binnenstad. Daarbij wordt bij het opstellen van dit plan, integraal gekeken naar de invulling, waarbij er geen geïsoleerde kern wordt gevormd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Investeringskosten

De indicatieve financiële analyse bij het concept verdiepingsonderzoek biedt inzicht in kosten per scenario. Dat inzicht helpt bij het maken van keuzes. Voor alle varianten geldt dat er sprake is van grote tekorten. De kosten en tekorten zijn nu berekend aan de hand van een nauwkeurigere uitwerking, van zowel concept programma als stedenbouwkundige visie, dan in de fase van het haalbaarheidsonderzoek. Daarmee zijn de getallen ook betrouwbaarder. In de volgende projectfase volgt een nog nauwkeurigere doorrekening. Het programma is dan immers definitief gemaakt. Ten behoeven van het te nemen definitief besluit wordt expliciet aangegeven op welke punten het concept programma is gewijzigd.

Voor de plankosten is bij het raadsbesluit van 3 oktober 2024 een investeringsbudget vastgesteld. Met dit budget kunnen de nog te maken kosten tot definitief besluit in december 2025 worden gedekt.

Overleg gevoerd met

Intern:

Birgit Eggelen, projectbureau (projectondersteuner)
Mark Hoebe, afdeling F&C (projectcontroller)
Orte Hermus (senior planeconoom)
Pierre Heuts, afdeling RE&V (senior beleidsmedewerker economie)
Werner Mentens, afdeling RE&V (beleidsadviseur groen, natuur en landschap)
Paul Cuppen, afdeling RE&V (stedenbouwkundige)
Jeroen Veraa, afdeling RE&V (beleidsadviseur wonen en ruimtelijke ontwikkelingen)
Martijn Smolenaers, afdeling RE&V (asset manager vastgoed)
Lex Giessen, afdeling RE&V (senior adviseur ruimtelijke ontwikkeling)
Ralph van den Waardenberg, afdeling RE&V (beleidsadviseur mobiliteit)
Paul Hecker, afdeling RE&V (jurist)
Marijke Kools, afdeling OCSW (beleidsadviseur cultuur)
Frank van Beeck, afdeling OCSW (beleidsadviseur welzijn)
Paul van Wersch, afdeling OCSW (bibob coördinator team veiligheid)
Dirk Küsters, concernstaf (senior communicatieadviseur)
Robin Schatsbergen, afdeling OG (projectengineer)

Extern:

Brink

Inbo

CB5

Participatie

Het concept programma en de stedenbouwkundige visies zijn toegelicht tijdens een bijeenkomst met de stakeholders op 13 mei 2025. Van deze bijeenkomst is een verslag gemaakt dat als bijlage bij het concept verdiepingsonderzoek is gevoegd. Aanwezigen waren van mening dat het niet mogelijk is om zonder een goede bestudering van de stukken een mening te geven over programma en visies. De gepresenteerde informatie is na de bijeenkomst beschikbaar gesteld aan de stakeholders, waarbij de mogelijkheid is geboden om alsnog te reageren op de stukken. Afhankelijk van het tijdstip waarop deze reacties binnenkomen, kunnen deze worden meegenomen in de beraadslaging van het college, commissie Ruimte en Economie en gemeenteraad.

De aan de stakeholders verstrekte informatie is tevens op de website van het Beekstraatkwartier geplaatst.

In komende projectfases wordt participatie breder ingezet.

Communicatie

Zie participatie.

Planning

Naar verwachting kan het definitieve verdiepingsonderzoek in december 2025 worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De raad kan dan een definitief besluit nemen over de invulling van het gebied.

Voor het definitieve verdiepingsonderzoek moet eerst een definitief programma worden opgesteld. Dat is nu niet mogelijk omdat er nog een onderzoek loopt naar de toekomst van de culturele voorzieningen theater en bibliotheek. Tevens is een verdiepingsslag noodzakelijk op het onderdeel parkeren. Zodra de uitkomsten van deze onderzoeken gereed zijn, naar verwachting in Q3 van 2025, kan het programma voor de drie varianten definitief worden gemaakt. Op basis van deze programma's kan de gekozen stedenbouwkundige visie dan worden bijgesteld en nauwkeuriger worden doorgerekend. Alsdan kan dit de basis zijn voor een definitief besluit over de invulling van het Beekstraatkwartier. Een keuze voor één van de programma's van de drie varianten en een keuze voor de bij deze variant behorende definitieve stedenbouwkundige visie voor de invulling van het gebied.

Aansluitend wordt onder andere gestart met de voorbereidingen voor het wijzigen van de planologie om de gekozen invulling mogelijk te maken. Tevens worden voorbereidingen getroffen om te komen tot contractvorming met marktpartijen. Ook de verwerving van panden blijft aan de orde. Dit alles zodat omstreeks 2030 kan worden gestart met de realisatie.

Evaluatie

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

Bijlage(n)

1. Concept verdiepingsonderzoek.
2. Bijlagen 1 t/m 6 bij het concept verdiepingsonderzoek.
3. Bijlage 7 bij het concept verdiepingsonderzoek: financiële analyse (geheim).

