

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-1655188
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 670196
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Bestuursopdracht Beekstraatkwartier

Voorstel

De raad voostellen:

1. Bijgevoegde bestuursopdracht vast te stellen.
2. Eenmalig een investeringsbudget van € 240.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het eerste gedeelte van de planvorming voor het Beekstraatkwartier en de kapitaallasten ter hoogte van € 49.200 na afronding van het project ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
3. Kennis te nemen van het functie- en behoefteonderzoek "Toekomstbestendig programma voor de binnenstad van Weert".

Inleiding

In de periode 2009 - 2015 is op basis van de toenmalige bestuursopdracht gewerkt aan het plan Beekstraatkwartier. 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 begrenzing van het plangebied moet lopende het planproces opnieuw worden bepaald, waarbij ook deelgebieden die zijn gelegen buiten het voormalige plangebied kunnen worden toegevoegd. Vooralsnog wordt uitgegaan van een ruimer studiegebied dan het plangebied in de periode 2009-2015.

In 2015 is met Cwartier een exploitatieovereenkomst gesloten voor het tijdelijke gebruik van het 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.

Weert, 25 april 2022	S		B	W	W	W	W	W
	MM		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.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 7 juni 2022

Nummer: 2

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 5
Pagina 1

Op 10 februari 2022 is de concept bestuursopdracht besproken in de gemeenteraad. De raad heeft de volgende wensen uitgesproken en aanvaard:

- Dat het plangebied voor de bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier wordt vergroot, zodat in de planvorming het hele gebied kan worden meegenomen, begrensd door de volgende straten: de Beekstraat aan de westkant, de Hoogpoort aan de noordkant, de Kasteelsingel en de Hegstraat aan de oostkant en de Markt aan de zuidkant.
- Dat de uitkomsten van het lopende onderzoek naar functies in het Beekstraatkwartier bekend zijn bij de vaststelling van de bestuursopdracht, zodat de raad bij zijn besluit daarmee rekening kan houden (*N.B. het bedoelde onderzoek is breder en gaat over functies in de binnenstad*).
- Dat de voor- en nadelen van behoud van het voormalige gemeentehuis en de andere delen van het plangebied gelijkwaardig aan de mogelijkheden voor herontwikkeling worden onderzocht.
- Dat hierbij in aanmerking wordt genomen dat Cwartier zijn bestaansrecht heeft bewezen en een aanwinst is voor het centrum.
- Dat de raad aan het begin van de definitiefase een principekeuze moet kunnen maken uit de mogelijkheden (1) opknappen van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand, (2) het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie en behoud van de woningen, en (3) volledige sloop en nieuwbouw (in de concept bestuursopdracht d.d. 10 februari 2022 staat "zo mogelijk" een keuze maken aan het begin van de definitiefase).
- Dat gestreefd wordt naar verkorting van de onderzoeksperiode, waarvoor nu anderhalf jaar is gepland.
- Dat in verband met de vorige wens het onderzoek zo wordt uitgevoerd dat de raad op basis van kerngegevens een keuze kan maken voor een richting.
- Dat niet door gebrekkig onderhoud te zijner tijd de onderhoudstoestand van de bestaande bebouwing als argument voor sloop kan worden gebruikt.
- Dat er 2 jaar vóór afloop van de overeenkomst (uiterlijk 1 januari 2023) duidelijkheid dient te zijn over verlenging van de overeenkomst (*N.B. bedoeld is de exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en Cwartier*).
- Dat een analyse over de bijdrage van Cwartier aan de lokale economie als activiteit toegevoegd wordt en beschikbaar wordt gesteld bij aanvang van de definitiefase (*N.B. Hiermee is inmiddels invulling gegeven via het functie- en behoefteonderzoek. Dit wordt voor nu geacht voldoende te zijn*).
- Dat in de definitiefase verschillende uitgewerkte scenario's (incl. bijbehorende kosten) aan de raad worden voorgelegd i.v.m. de structurele invulling van het plangebied.

Behoudens de wens ten aanzien van de omvang van het plangebied, zijn de wensen verwerkt in bijgevoegde bestuursopdracht. In de bestuursopdracht is de term "studiegebied" gehanteerd.

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.

Beoogd effect/doel

Doelstelling is om het gebied Beekstraatkwartier volgens de huidige inzichten en nog op te stellen 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. 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.

Argumenten

1.1 De exploitatieovereenkomst met Cwartier loopt af op 1 maart 2025

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

1.2 De verhuurbaarheid van de woningen is een knelpunt

De verhuurbaarheid van de in het plangebied gelegen woningen is 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.

1.3 Het gebied vraagt om een structurele, sterke en duurzame invulling

Het plangebied is gelegen op een zeer belangrijke plek in de binnenstad die vraagt om een passende, sterke en duurzame invulling. Dit dient zorgvuldig te gebeuren, het betreft een complexe opgave en daarmee is de nodige tijd gemoeid. Reden om nu het proces te starten om te komen tot een structurele invulling van het plangebied.

2.1 Ten behoeve van de planvorming is een investeringsbudget nodig

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

3.1 Het functie- en behoefteonderzoek gaat in op de (economische) kansen voor de binnenstad.

In het kader van de Omgevingsvisie, onderdeel binnenstad, heeft de Stec Groep een functie- en behoefteonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met de titel "Toekomstbestendig programma voor de binnenstad van Weert", geeft een helder beeld van de economische kansen en wat dit betekent voor de deelgebieden in de binnenstad. Het Beekstraatkwartier heeft hierin in het bijzonder de aandacht. Bij de behandeling van de concept bestuursopdracht in de raadsvergadering van 10 februari 2022 voor het Beekstraatkwartier, is de wens aangenomen om de resultaten van dit onderzoek beschikbaar te hebben bij de vaststelling van de bestuursopdracht zodat bij de besluitvorming over de bestuursopdracht daarmee rekening kan worden gehouden. Het onderzoek wordt als bouwsteen meegenomen in de verdere uitwerking van de Omgevingsvisie en geeft mede richting aan de invulling van het Beekstraatkwartier. De resultaten van het onderzoek worden toegelicht in de vergadering van de raadscommissie van 6 juli 2022.

Kanttekeningen en risico's

De kanttekeningen en risico's zijn nader omschreven in de concept bestuursopdracht. Met name de lange doorlooptijd van het planproces en aansluitend de realisatie zijn aandachtspunten. Daarnaast zal onduidelijkheid over de invulling van het gebied leiden tot onrust en onzekerheid bij bewoners en ondernemers binnen het plangebied, alsmede bij omwonenden en andere ondernemers in de binnenstad. Het is van belang om die onduidelijkheid zo snel mogelijk weg te nemen, waarbij zorgvuldigheid ten aanzien van het te doorlopen proces van belang is.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De invulling van het plangebied is nog niet duidelijk en daardoor zijn de financiële gevolgen van het project op dit moment ook niet duidelijk. Daarvoor is nader onderzoek

nodig als onderdeel van het planproces om te komen tot een invulling van het gebied. Dit proces is beschreven in de concept bestuursopdracht.

De kosten van de planvorming tot het eerste beslismoment (de principekeuze opknappen, transformeren, sloop en nieuwbouw) zijn geraamd op een bedrag van € 240.000. 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 0,5%) zijn € 49.200. 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 en vervallen op dat moment de kapitaallasten. Bij het eerste beslismoment bestaat daarover naar verwachting duidelijkheid. 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 inzet van beleidsmedewerkers tijdens de planvorming (geraamd op een bedrag van € 55.000,- tot het eerste beslismoment) maken geen onderdeel uit van het genoemde investeringsbudget.

Duurzaamheid

Duurzaamheid krijgt in de planvorming aandacht in de volle breedte. Onder andere in het programma van eisen dat in de definitiefase wordt opgesteld.

Uitvoering/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.

Communicatie/participatie

In de bestuursopdracht is een passage opgenomen over communicatie en participatie. Dit vergt nadere uitwerking. Geadviseerd wordt om stakeholders te betrekken bij de planvorming.

De bewoners en ondernemers binnen het plangebied, alsmede in de omgeving van het plangebied, zijn in december 2021 per brief geïnformeerd over het voorgenomen planproces om te komen tot een nieuwe invulling. Tevens is hier toen een persbericht aan gewijd.

In juni 2022 worden bewoners en ondernemers opnieuw per brief geïnformeerd over de stand van zaken.

De resultaten van het functie- en behoefteonderzoek worden toegelicht in de vergadering van de raadscommissie van 6 juli 2022.

Overleg gevoerd met

Intern:

Marian Arts, Henk Creemers, Roy Thijssen, Pierre Heuts, Ben van der Aa, Werner Mentens, Ralph van den Waardenberg, Frits Lamers (afdeling R & E).

Birgit Eggelen (Projectbureau Weert)

Madelon Mooren-Van Hoef, Monique Poell-van Thuijl, Gerard Lenders (afdeling OCSW)

Bram Bots (afdeling VTH)

Dirk Franssen, Patrik Trines, Robert Smid (afdeling OG)
Dirk Küsters (concernstaf)
Liliane Coninx, Mia Aerdts, Mark Schroeten (afdeling F&C)

Extern:

Stec Groep (voor wat betreft functie- en behoefteonderzoek)

Bijlagen:

Raadsvoorstel

Bijlage 1: Bestuursopdracht.

Bijlage 2: Functie- en behoefteonderzoek "Toekomstbestendig programma voor de binnenstad van Weert".

Bijlage 3: Concept brief voor omwonenden en ondernemers.

