

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-3086262
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495575284)	Zaaknummer: 670196
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert en S.A.M (Suzanne) Winters	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Keuze invulling Beekstraatkwartier.

Voorstel

1. In te stemmen met het definitieve verdiepingsonderzoek Beekstraatkwartier.
2. Bij de verdere uitwerking van de invulling van het Beekstraatkwartier uit te gaan van de Hoofdvariant.
3. Een investeringsbudget van € 650.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de volgende projectfase van het Beekstraatkwartier.
4. De kapitaallasten ten gevolge van dit investeringsbudget, ter hoogte van € 131.300, na afronding van het project ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
5. Een bedrag van € 2,1 miljoen uit de Algemene Reserve toe te voegen aan de Reserve Majeure Projecten.

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 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 3 oktober 2024 is gewerkt aan een verdiepingsonderzoek, het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek, een verdere uitwerking van het scenario van sloop en nieuwbouw. Op basis van een concept programma voor drie varianten zijn twee stedenbouwkundige visies opgesteld welke indicatief financieel zijn doorgerekend. Er was sprake van een concept programma omdat de onderdelen theater, bibliotheek en parkeren nader onderzoek vergden.

Op 30 juni 2025 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het concept verdiepingsonderzoek voor het Beekstraatkwartier. De gemeenteraad heeft tevens ingestemd met het concept programma voor drie varianten en met de concept stedenbouwkundige visie van CB5.

Tevens heeft de gemeenteraad een motie 'Bereikbaarheid en parkeervoorzieningen Beekstraatkwartier' aangenomen.

Na 30 juni 2025 is gewerkt aan het definitieve verdiepingsonderzoek. De verkenning strategische voorzieningen theater en bibliotheek is afgerond en er heeft onderzoek plaatsgevonden naar het aantal benodigde parkeerplaatsen per variant. Het programma voor de drie varianten is definitief gemaakt en de stedenbouwkundige visie van CB5 is verder uitwerkt. De drie varianten zijn financieel doorgerekend.

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

- Hoofdvariant: theater, bibliotheek (gecombineerd in een cultuurgebouw), woningen, 1^e 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.
- Variant B: woningen, 1e lijn zorgvoorzieningen, boutique hotel/service appartementen, poppodium, statisch museumdepot, recreatievoorziening voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.

Met afronding van het verdiepingsonderzoek is het mogelijk om een keuze te maken uit de drie onderzochte varianten voor de invulling van het Beekstraatkwartier.

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

Relatie tot de strategische visie

De vijf waarden zoals opgenomen in de strategische visie vormen mede de basis voor de invulling van de locatie:

- Goed wonen voor iedereen
- Iedereen doet mee
- Groen inzetten in al zijn kwaliteiten
- Duurzaam en innovatief leven en ondernemen
- Goed ontsloten en verweven met de regio

Effect

- Met het project wordt een belangrijk aantal maatschappelijke effecten bereikt:
- Inwoners wonen passend bij hun behoefte
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat
- Inwoners voelen zich positief gezond
- De leefomgeving is biodivers en klimaatadaptief
- Weert vervult een centrumfunctie voor de omgeving

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.

Argumenten

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

Met het uitgevoerde definitieve verdiepingsonderzoek is invulling gegeven aan het door de raad op 30 juni 2025 genomen besluit over het concept programma van drie varianten en de stedenbouwkundige visie van CB5. De mogelijkheden voor de invulling van het gebied voor het scenario van sloop en nieuwbouw zijn daarmee uitgebreid inzichtelijk gemaakt.

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

Met het definitieve programma voor drie varianten is het project verder ingekaderd. In de vorige projectfase waren de onderdelen theater, bibliotheek en parkeren nog concept. Door nader onderzoek naar de omvang van deze functies is het programma nu definitief.

1.3 De stedenbouwkundige visie draagt bij aan de inkadering van het project.

De op 30 juni 2025 gekozen stedenbouwkundige visie van CB5 is nu verder uitgewerkt. Opmerkingen en aanbeveling vanuit de vorige projectfase zijn verwerkt. Ook daarmee is het project weer nader ingekaderd.

1.4 De financiële analyse biedt inzicht in de kosten van de drie varianten.

De drie varianten zijn opnieuw integraal financieel doorgerekend. Daarmee is een goed inzicht ontstaan in de kosten van iedere variant. Inzicht in de kosten is van essentieel belang bij het maken van een keuze voor de invulling van het gebied.

2.1 Het is voor de voortgang van het project van belang om voor de verdere uitwerking van het plan Beekstraatkwartier nu een keuze te maken voor de invulling van het gebied en daarbij uit te gaan van de Hoofdvariant.

De varianten van sloop en nieuwbouw zijn afdoende onderzocht om een keuze te kunnen maken voor de invulling van het gebied. Voor de voortgang van het project is het van belang om nu een keuze te maken. Er is immers nog een lange weg te gaan alvorens de realisatie van een nieuw plan kan starten. Het is wenselijk dat de binnenstad een impuls krijgt, realisatie van dit project draagt daaraan bij. Daarnaast wordt de staat van een aantal gebouwen in het gebied die gesloopt moeten worden om het nieuwe plan mogelijk te maken er niet beter op. Het al dan niet investeren in onderhoud is steeds een lastige afweging. Met het maken van de keuze ontstaat er geen onomkeerbare situatie. Het plan moet verder worden uitgewerkt waarbij onder andere de financiële haalbaarheid voortdurend wordt bewaakt. Het omgevingsplan om de realisatie van een plan planologisch mogelijk te maken, zal zo flexibel mogelijk worden ingericht, waarbij meerdere functies in de deelgebieden kunnen worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door op de locatie waar nu het cultuurgebouw is voorzien ook woningbouw mogelijk maken. Pas op het moment dat volledig duidelijk is hoe dekking van het project kan plaatsvinden, kan een definitief besluit worden genomen over de invulling van het gebied. Logischerwijs is dat het moment waarop het omgevingsplan door de raad wordt vastgesteld. Alvorens het definitieve besluit over de invulling van het Beekstraatkwartier wordt genomen, is het noodzakelijk dat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de toekomst van het theater, bibliotheek in relatie tot andere culturele accommodaties in Weert. Een nader verdiepend en integraal onderzoek is daarvoor noodzakelijk. De door adviesbureau 4Advies uitgevoerde Verkenning Strategische voorzieningen Weert, kan daarvoor mede worden gebruikt.

2.2 De Hoofdvariant biedt de beste mogelijkheden om de binnenstad te versterken.

Geadviseerd wordt om bij de verdere uitwerking van de invulling van het Beekstraatkwartier tot een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, uit te gaan van de Hoofdvariant met de daarbij behorende stedenbouwkundige visie van CB5. Op basis daarvan kan een Omgevingsplan worden opgesteld waarmee de gewenste invulling van het gebied ook planologisch wordt verankerd.

De Hoofdvariant biedt de grootste mix aan functies en voegt naar verwachting de meeste levendigheid toe aan de binnenstad. Met deze variant wordt tegemoet gekomen aan de noodzaak om de strategische voorzieningen theater en bibliotheek te realiseren in de omvang passende bij de beoogde groei van het inwoneraantal van Weert.

De conclusie van het onderzoek 'Verkenning strategische voorzieningen Weert' is dat het wenselijk is om in Weert een nieuw theater te bouwen met een grote zaal bestaande uit ca. 700 stoelen en een kleine zaal met ca. 200 stoelen. Met aanvullende voorzieningen zoals ondersteunende horeca, oefenruimtes, kantoorruimtes etc. In combinatie met de bibliotheek inclusief erfgoedcluster. Indien beide voorzieningen worden ondergebracht in één cultuurgebouw is er dubbelgebruik van een aantal ruimtes mogelijk. Dat levert per saldo een forse besparing op aan m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak) en dus aan investeringskosten ten opzichte van solitaire nieuwbouw van deze voorzieningen. Maar ook levert dit organisatorische voordelen hetgeen resulteert in lagere gebruikers- en exploitatielasten.

De conclusie van het onderzoek is dat een nieuw cultuurcluster in de binnenstad de grootste meerwaarde heeft. Dit versterkt de maatschappelijke functie van cultuur, vergroot de zichtbaarheid en bereikbaarheid en genereert economische spin-off. De realisatie vraagt om een gezamenlijke visie van betrokken instellingen, bestuurlijke samenwerking en centrale coördinatie.

Het gebouw van het huidige Bibliocenter is te klein om invulling te geven aan het groeiend aantal wettelijke taken die een bibliotheek heeft. Nu al kampt de organisatie met een groot ruimtegebrek waardoor zeker in de toekomst niet kan worden voldaan aan de zorgplicht die de bibliotheek heeft. Ook optoppen levert niet de benodigde oppervlakte. Sowieso is het pand omstreeks 2030 toe aan een ingrijpende renovatie en verduurzaming waarmee een forse investering is gemoeid. De verbinding van het huidige Bibliocenter met de rest van de binnenstad is vanwege de ligging beperkt. Een bibliotheek draagt bij aan de sociale en fysieke veiligheid van de binnenstad. Maar ook aan kennisontwikkeling, de huidige locatie is te klein om daaraan optimaal te kunnen bijdragen. In de combinatie met een theater wordt door kruisbestuiving/wisselwerking en afstemming op educatieniveau bijgedragen aan onderwijsvernieuwing. Een bibliotheek is een plek voor jong en oud, waar mensen samenkomen en elkaar kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan de

mentale gezondheid van mensen en aan een vitale binnenstad. Maar ook aan verhoging van de brede welvaart. Het huidige pand van het Bibliocenter is geschikt te maken voor het huisvesten van andere functies.

Voor een belangrijk deel gelden bovengenoemde aspecten ook voor een theater, in dit geval als onderdeel van een cultuurgebouw. Een aantal van bovengenoemde positieve effecten worden daarmee versterkt. De culturele sector wordt in de Omgevingsvisie en in het Omgevingsprogramma Binnenstad als belangrijke bondgenoot gezien binnen de zogenaamde 'gouden cirkel' (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke en culturele instellingen, bewoners). Samenwerking levert maatschappelijke en economische meerwaarde voor de binnenstad en daarbuiten. Een cultuurgebouw versterkt de economische waarde en potentie van de binnenstad en daarmee ook het vestigingsklimaat (optiewaarde). De aanwezigheid van een theater met meerdere publieksruimtes, zorgt voor bezoekers in de avonduren en dus voor avondeconomie. Dat geldt niet alleen voor de theaterzalen maar ook voor de zakelijke congresfunctie waarvoor de ruimtes kunnen worden ingezet. Daarnaast draagt een cultuurgebouw bij aan de gewenste binding van jongeren aan de binnenstad.

Een nieuw te realiseren cultuurgebouw voegt veel ruimtelijke kwaliteit toe aan het Beekstraatkwartier en zorgt voor uitstraling van het gebied. De gewenste functiemix ontbreekt als er geen bibliotheek of cultuurhuis in het gebied gerealiseerd wordt. Vooral de functie wonen resteert dan, waardoor de gewenste binnenstedelijke levendigheid in dit gebied verloren gaat.

Ook de verbinding van het huidige theater met de rest van de binnenstad is beperkt vanwege de ligging. Niet kiezen voor een cultuurhuis nu, betekent mogelijk dat de vraag over een nieuwe bibliotheek en theater zich binnen 5 jaar weer aandient. De kans voor een plek in het Beekstraatkwartier is dan voorbij. Daarnaast betekent niet kiezen voor een nieuw theater nu, ook fors investeren: het huidige theater is omstreeks 2030 toe aan renovatie en verduurzaming. De kosten hiervan zijn geraamd op meer dan € 21 miljoen. Met een risico op investeren in een uitsterfconstructie en op termijn geen theater meer in Weert. Het verdienmodel van het huidige theater met 440 stoelen staat onder druk. In de toekomst zal het door het kleine aantal stoelen steeds moeilijker worden om een A-programmering naar Weert te halen. Dit betekent een verschraving van het aanbod. Inwoners zijn voor een groot aantal voorstellingen op de theaters in Eindhoven en Roermond aangewezen. Daarnaast zijn er weinig betaalbare mogelijkheden voor verenigingen, met als gevolg dat de subsidielast jaarlijks zal toenemen. Ook voor de centrumfunctie van Weert is het essentieel om een cultuurgebouw te hebben. Opgemerkt moet worden dat het huidige pand van het Munttheater niet eenvoudig transformeerbaar is naar andere functies. Het pand moet daarvoor grotendeels gesloopt en herbouwd worden. Daarmee zijn hoge kosten gemoeid en bestaat het risico op tussentijdse kostenverhogingen.

Met de Hoofdvariant zijn de hoogste kosten gemoeid. Direct, in verband met realisatie van een nieuw theater, maar ook indirect, door de hoge onrendabele top op de voor het theater benodigde parkeervoorzieningen en de onrendabele top op transformatie naar een andere functie van het huidige theater. Met daarbij een risico op kostenverhogingen bijvoorbeeld door stijgende bouwkosten. De dekking van deze kosten is een risico. Vooral gelet op de investeringen die gemeente breed de komende jaren nog nodig en wenselijk zijn. In verband met de financiële haalbaarheid is variant A denkbaar.

Het terugdringen van het tekort is mogelijk door de parkeertarieven te verhogen. Daarnaast moet in de afweging worden meegenomen dat ook ingeval er niet wordt gekozen voor de Hoofdvariant er over enkele jaren een forse investering nodig is voor renovatie en verduurzaming van het huidige theater.

Variant B biedt een mix aan functies waarbij het twijfelachtig is of deze functiemix de gewenste levendigheid brengt. Een boutique hotel en serviceappartementen gaan dit niet brengen. Er zijn alom twijfels uitgesproken over de wenselijkheid en de noodzaak om een poppodium naar de binnenstad te brengen. Het huidige poppodium functioneert immers goed op de huidige locatie en is pas in 2047 toe aan renovatie. Daarnaast biedt de keuze van variant A of B geen toekomstbestendige oplossing voor het theater. Met verduurzaming/renovatie op de huidige locatie of nieuwbouw op een andere locatie zijn ook hoge kosten gemoeid.

Alles overwegende wordt geadviseerd om te kiezen voor de Hoofdvariant. Met deze variant wordt de gewenste functiemix het beste bereikt. Een theater zorgt vooral in de avonduren voor meer levendigheid in het gebied dan bij de andere varianten en komt tegemoet aan de wens c.q. noodzaak om een theater te realiseren passend bij de groei van Weert. Met deze variant zijn hoge kosten gemoeid. Kan de gemeente deze kosten dragen samen met alle andere investeringen die in

de gemeente nog moeten worden gedaan? De tekorten binnen de grex kunnen voor een belangrijk deel worden gedekt uit de Bestemmingsreserve. Voor de dekking van de kosten buiten de grex zijn diverse mogelijkheden beschikbaar: onder andere verhogen parkeertarieven, inzetten Bestemmingsreserve en/of Algemene reserve en verhogen van de OZB.

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 Het aanvullen van de Bestemmingsreserve is noodzakelijk.

Voor de gebiedsontwikkeling Beekstraatkwartier is sprake van een onrendabele component. Om deze te kunnen dekken dient financiële ruimte vooraf beschikbaar te worden gesteld. Deze middelen moeten beschikbaar zijn op het moment dat de grondexploitatie wordt geopend, zijnde bij de vaststelling van het omgevingsplan. Daarom wordt voorgesteld om de Reserve Majeure Projecten aan te vullen, zodat deze op het gewenste niveau wordt gebracht om bij de opening van de (negatieve) grondexploitatie een voorziening te kunnen vormen.

Conform de Nota Reserves & Voorzieningen 2024 is de Reserve Majeure Projecten bestemd voor grotere projecten die van belang zijn voor de vervulling van de functie als centrumgemeente. De omvang van deze reserve wordt bepaald aan de hand van de voorlopige inschatting van de te verwachten kosten en beschikbare begrotingsruimte.

In lijn met de Nota Grondbeleid (december 2024) worden winsten uit grondexploitaties eerst aangewend voor het aanvullen van de Risicobuffer Bouwgrondexploitaties. Indien deze buffer op het vereiste niveau is, kunnen resterende tussentijdse winsten via de resultaatbestemming worden gestort in de Reserve Majeure Projecten ter versterking van de inzetbaarheid van middelen voor gebiedsontwikkelingen.

De mogelijke inzet van deze reserve voor het Beekstraatkwartier wijkt af van reguliere investeringen, waarbij een bestemmingsreserve soms wordt ingezet ter dekking van de afschrijvingslasten. Voor het Beekstraatkwartier geldt dat bij opening van de grondexploitatie direct een voorziening moet worden gevormd. Dat is een verplichting op grond van het BBV en cruciaal voor het kunnen voortzetten van dit project. Bij andere investeringen is het gebruik van een bestemmingsreserve slechts een keuze als dekkingsmiddel, niet een vereiste.

Het aanvullen van de Reserve Majeure Projecten betreft daarmee een voorafgaande budgettaire borging. De daadwerkelijke inzet van middelen uit deze reserve vindt uitsluitend plaats bij een separaat raadsbesluit, op het moment van opening van de grondexploitatie, op basis van een geactualiseerde financiële businesscase.

Kanttekeningen en risico's

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

- Algehele overlast omgeving en impact op de binnenstad tijdens realisatieperiode.
- Stijgende bouwkosten.
- Dalende opbrengsten door lagere huurprijzen voor de beoogde functies.
- Dalende opbrengsten door lagere VON-prijzen.
- Onvoldoende financiële dekking.

Financiële gevolgen

Investeringskosten

De financiële analyse biedt inzicht in de kosten per variant. 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 nauwkeuriger berekend dan in de fase van het concept verdiepingsonderzoek. De omvang van theater, bibliotheek en parkeren was immers toen nog niet goed bekend. De getallen zijn daarom nu betrouwbaarder.

In onderstaand overzicht zijn de berekende kosten weergegeven per variant, zowel wat betreft investering als de jaarlast. Daarbij zijn ook de kosten weergegeven die niet direct thuishoren in het project Beekstraatkwartier, maar die wel van belang zijn bij het maken van een keuze uit de varianten. Bijvoorbeeld de noodzakelijke renovatie en verduurzaming van het huidige theater als niet gekozen wordt voor nieuwbouw.

Totaaloverzicht financiële gevolgen keuzes Beekstraatkwartier						
3-nov-25						
Bedragen in Netto Contante Waarden 1-1-2025						
Exploitatielasten exclusief subsidies						
	Hoofdvariant		Variant A		Variant B	
	Tekort op investering	Exploitatielasten	Tekort op investering	Exploitatielasten	Tekort op investering	Exploitatielasten
Binnen de GREX						
boekwaardes, sloop, bouw- en woonrijp maken, woonprogramma, commercieel en maatschappelijk						
Totaal binnen GREX	€ 24.600.000		€ 19.500.000		€ 16.300.000	
Buiten de GREX						
Parkeergarage	€ 57.400.000	€ 3.116.043	€ 39.100.000	€ 2.436.522	€ 39.200.000	€ 2.541.151
Cultuurgebouw (theater en bibliotheek)	€ 42.300.000	€ 3.261.566	€ -	€ -	€ -	€ -
Bibliotheek	€ -	€ -	€ 17.610.000	€ 1.389.888	€ -	€ -
Poppodium	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.620.000	€ 366.763
Museumdepot	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.510.000	€ 277.801
Openbaar toilet	€ 40.000	€ 3.300	€ 40.000	€ 3.300	€ 40.000	€ 3.300
Fietsenstalling	€ 520.000	€ 43.000	€ 520.000	€ 43.000	€ 520.000	€ 43.000
Optopping en renovatie huidige bibliotheek	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.700.000	€ 1.086.829
Renovatie huidige theater	€ -	€ -	€ 21.400.000	€ 1.897.083	€ 21.400.000	€ 1.897.083
Huur ruimte museumdepot in Sittard-Geleen	€ -	€ 175.800	€ -	€ 175.800	€ -	€ -
Totaal buiten GREX	€ 100.260.000	€ 6.599.709	€ 78.670.000	€ 5.945.593	€ 80.990.000	€ 6.215.927
Totaal binnen en buiten GREX	€ 124.860.000		€ 98.170.000		€ 97.290.000	

Ook in komende projectfasen worden kosten continu bewaakt. Het project kent nog een lange looptijd waarbinnen nog veel maatschappelijke invloeden een effect op de kosten kunnen hebben, zowel in positieve als negatieve zin. Naast de onder 5.1 genoemde dekkingsmogelijkheden wordt ook gekeken naar dekkingsbronnen zoals subsidies en andere stimuleringsregelingen. Daarnaast zijn er mogelijkheden om de parkeertarieven en/of de OZB te verhogen.

Kosten planvorming

Voor onderhavige projectfase heeft de raad een investeringsbudget van € 320.000 beschikbaar gesteld. Dit bedrag is volledig besteed waardoor voor de planvorming van de volgende projectfase een nieuw investeringsbudget noodzakelijk is.

De kosten voor de planvorming tot vaststelling van het omgevingsplan, uiterlijk in juni 2027, zijn geraamd op een bedrag van € 650.000. Het betreft onder andere kosten voor ambtelijke inzet (uren) en externe advieskosten zoals het opstellen van een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan, kosten voor het doen van onderzoeken ten behoeve van het omgevingsplan, het opstellen van het omgevingsplan, aankoop van panden en juridische/financiële 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 0,2%) zijn € 131.300. Voorgesteld wordt om deze met ingang van 2028 (of zoveel 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 de eerder verstrekte investeringsbudgetten van € 240.000 en € 320.000. De te maken plankosten na vaststelling van het omgevingsplan kunnen nu nog niet worden geraamd. Deze kosten worden onderdeel van de te openen grondexploitatie.

Participatie

In het verleden hebben een aantal bijeenkomsten plaatsgevonden met de stakeholders: bewoners, winkeliers en andere ondernemers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke organisaties etc. Ook in onderhavige projectfase hebben twee bijeenkomsten plaatsgevonden, op 23 september 2025 en op 3 november 2025. Voor deze bijeenkomsten zijn ruim 300 uitnodigingen verstuurd. Ongeveer 50 personen zijn aanwezig geweest bij de bijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten is het plan voor de drie varianten uitvoerig toegelicht en hebben aanwezigen hierop kunnen reageren. Nieuwe informatie over het plan is steeds op de website van het Beekstratkwartier bekend gemaakt.

Na besluitvorming over de invulling van het gebied krijgt participatie een vervolg. Er worden inloopbijeenkomsten en informatiebijeenkomsten georganiseerd. Overwogen wordt om een klankborggroep te formeren met de stakeholders die een actieve rol in het planproces willen blijven vervullen.

Communicatie

Zie participatie.

Planning

Na besluitvorming over onderhavig voorstel wordt gestart met de werkzaamheden om te komen tot een omgevingsplan dat aansluitend in procedure wordt gebracht. Tevens worden voorbereidingen getroffen om te komen tot contractvorming met marktpartijen. Parallel daaraan vinden diverse andere activiteiten plaats om te komen tot sloop en daarna realisatie, naar verwachting vanaf 2029/2030.

Evaluatie

Via 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. Verdiepingsonderzoek Beekstraatkwartier.
2. Bijlagen 1 t/m 7 bij het verdiepingsonderzoek.
3. Bijlage 8 bij het verdiepingsonderzoek: financiële analyse (geheim).

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,

de burgemeester,

A.M.A. Vrijenhoek

mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum B&W vergadering invullen>.

besluit:

1. In te stemmen met het definitieve verdiepingsonderzoek Beekstraatkwartier.
2. Bij de verdere uitwerking van de invulling van het Beekstraatkwartier uit te gaan van de Hoofdvariant.
3. Een investeringsbudget van € 650.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de volgende projectfase van het Beekstraatkwartier.
4. De kapitaallasten ten gevolge van dit investeringsbudget, ter hoogte van € 131.300, na afronding van het project ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
5. Een bedrag van € 2,1 miljoen uit de Algemene Reserve toe te voegen aan de Reserve Majeure Projecten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <datum raadsvergadering invullen>.

De griffier,

De voorzitter,

mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten

mr. R.J.H. Vlecken