

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Peter Lanting	DJ-2806954
	: p.lanting@weert.nl 0653236474	Zaaknummer:
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	2799732
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Projectopdrachten voor de gebiedsvisies Boshoven West, Oostelijke Stadsentree, Weerter Boulevard en Roermondseweg Oost ten behoeve van de versnellingsopgave Woningbouw.

Voorstel

Het vaststellen van de projectopdrachten voor het maken van de gebiedsvisies Boshoven West, Oostelijke Stadsentree, Weerter Boulevard en Roermondseweg Oost.

Inleiding

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2024 €3.000.000,- beschikbaar gesteld voor de versnelling van de woningbouw, gekoppeld aan een aanpak voor drie jaar. Conform het raadsvoorstel werkt het versnellingsteam langs 3 sporen om dit te verwezenlijken:

1. Spoor 1 Van zachte naar harde plancapaciteit
2. Spoor 2 Versnellen door betere interactie en samenwerking/ procesoptimalisatie
3. Spoor 3 Toepassen instrumentarium en beleid

Onderdeel van spoor 1 is het opstellen van gebiedsvisies, die in het verlengde van de ruimtelijke ontwikkelstrategie de mogelijkheden en kaders schetsen voor toekomstige woningbouw- en bedrijventerreinlocaties. Het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinlocaties biedt de mogelijkheid om bedrijven vanuit elders in Weert te verplaatsen en daarmee potentiële woningbouwlocaties te creëren.

Doel(en)

Richting en sturing geven aan de ruimtelijke inrichting binnen de projectgebieden Boshoven West, Oostelijke Stadsentree, Weerter Boulevard en Roermondseweg Oost om deze gebieden uiteindelijk te ontwikkelen tot kwalitatief hoogwaardige woongebieden (Boshoven West en Oostelijke Stadsentree) en bedrijventerreinen (Weerter Boulevard en Roermondseweg Oost).

Resultaten

- Boshoven West en Oostelijke Stadsentree
Twee gebiedsvisies voor wonen, verblijven en werken waarin vanuit een hoger schaalniveau richting en sturing wordt gegeven aan de stedenbouwkundige inpassing en rekening gehouden wordt met:
 - Behoeft en kansen vanuit de bestaande bebouwde omgeving
 - Bestaande en te ontwikkelen groen-, water- en infrastructuur
 - Vervlechting met de landschappelijke en economische waarden (Boshoven West)
 - Verplaatsen bedrijven naar nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen (Oostelijke Stadsentree)
 - Informatie vanuit de participatietrajecten

In te vullen door het B&W secretariaat:☐ Akkoord☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 18-02-2025

☐ Niet akkoord☐ Gewijzigde versie

Nummer: 12

De secretaris



- Weerter Boulevard en Roermondseweg Oost
Twee gebiedsvisie gericht op werken energieopwekking (Roermondseweg Oost) waarin vanuit een hoger schaalniveau richting en sturing wordt gegeven aan de stedenbouwkundige inpassing en rekening gehouden wordt met:
 - Focus op bedrijven conform het economisch profiel (2025-2035)
 - Bestaande en te ontwikkelen infra- en groenstructuur
 - Toekomstige energiebehoefte (Roermondseweg Oost)
 - Informatie vanuit de participatietrajecten

Activiteiten

Aan elke gebiedsvisie werkt een klein kernteam aangevuld met een stedenbouwkundig bureau. Periodiek wordt een groter projectteam met specialisten geconsulteerd. Dit zijn met name de beleidsadviseurs en bureaus met specifieke kennis.

Argumenten

Met het opstellen van de 4 gebiedsvisies brengen we een focus aan in het creëren van harde plancapaciteit voor woningbouw- en bedrijvenlocaties in de periode 2026-2040. Naast deze genoemde gebiedsvisies wordt een vijfde gebiedsvisie opgesteld voor de "Spoorzone". Vanwege de complexiteit en lange doorlooptijd zal de project-/bestuursopdracht opdracht Spoorzone separaat ingebracht worden. De trekker van deze visie is de strategisch adviseur Ruimte.

Kanttekeningen en risico's

1. Projecten en gebiedsontwikkelingen worden steeds complexer. Door het opstellen van de gebiedsvisies worden in een vroegtijdig stadium alle kansen en risico's van het betreffende gebied in kaart gebracht. Op basis hiervan kunnen door het College en de Raad afgewogen keuzes gemaakt worden.
2. Krapte op de arbeidsmarkt kan zorgen voor vertraging. Dit geldt zowel voor de interne organisatie en de inhuurde medewerkers als de externe adviesbureaus voor het opstellen van de gebiedsvisies.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Voor opstellen van de gebiedsvisies Boshoven West, Oostelijke Stadsentree en Roermondseweg Oost is vanuit de middelen van de versnellingsopgave voor elke visie € 75.000,- beschikbaar.

Voor het opstellen van de gebiedsvisie Weerter Boulevard wordt €25.000,- beschikbaar gesteld uit de middelen van de versnellingsopgave en aangevuld met €50.000,- vanuit de prioriteit Onderzoek herinrichting Weerter boulevard begroting 2024.

In de voortgangsrapportage Woningbouwversnelling zal halfjaarlijks verantwoording over de uitgaven worden afgelegd.

Overleg gevoerd met

Intern:

Selma van Mensvoort; afdelingshoofd R&E en Vastgoed
Roy Thijssen; strategisch adviseur ruimte
Mathieu Dolders; senior adviseur bedrijven
Bart Peelen; projectleider
Paul Cuppen; stedenbouwkundige
Mark Hoeven; planeconoom
Anouk Haldermans; teamleider ruimtelijke ontwikkeling
Ralph van den Waardenberg; beleidsadviseur

Extern:

Niet van toepassing

Participatie

Onderdeel van het plan van aanpak is een factor C-analyse. Deze analyse wordt voor elk van de vier separaat uitgevoerd. Op basis van deze analyses worden participatieplannen opgesteld voor relevante stakeholders.

Communicatie

De raad wordt geïnformeerd via de TILS-lijst.

Planning

Indicatieve planning, per gebiedsvisie kan dit verschillen:

- | | |
|---|---------------------|
| • Besluitvorming projectopdracht | medio februari 2025 |
| • Aanbesteding stedenbouwkundig bureau | medio maart 2025 |
| • Vaststellen programma van eisen | ultimo maart 2025 |
| • Opstellen communicatie- en participatieplan | ultimo mei 2025 |
| • Tussenrapportage | medio juni 2025 |
| • Consulteren College en Raad | ultimo juni 2025 |
| • Uitwerken varianten inclusief haalbaarheid | Q3 25 |
| • Vaststelling gebiedsvisies | Q4 25 |

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

1. Projectopdracht Boshoven West
2. Projectopdracht Oostelijke Stadsentree
3. Projectopdracht Weerter Boulevard
4. Projectopdracht Roermondseweg Oost

PROJECTOPDRACHT

GEBIEDSVISIE BOSHoven WEST

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W

Coördinerende projectwethouders:

Thomas van Gemert

Hans Fuchs

Project: Boshoven-West

Versie: 2.1

Datum: 06-02-2024

Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]

Projectmanager: [REDACTED]

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

Weert heeft de ambitie om te groeien en extra woningen te bouwen. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is gesteld dat deze woningbouwopgave voor zover mogelijk binnenstedelijk op te lossen en waar nodig de stad uit te breiden. Met die reden is om de noord-, oost- en westrand van de stad een zonering opgenomen voor uitbreiding van de stad met wonen, werken en energievoorzieningen.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie

Om deze ambitie concreter vorm te geven is in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie nader onderzocht welke gebieden daadwerkelijk voor inbreiding en uitbreiding worden aangewezen. Uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie blijkt dat de ontwikkelopgave (ongeveer 6000 woningen en ongeveer 30 ha bedrijventerrein niet alleen binnenstedelijk op te vangen is, maar ook uitbreidingslocaties dienen te worden aangewezen. Boshoven-West is een van de potentiële uitbreidingslocaties, primair gericht om woningbouw te realiseren. Het gebied wordt daarmee aangewezen voor wonen en maatschappelijke voorzieningen en de daarbij horende infrastructuur en groen-blauwe structuren.

Samenhang met gebiedsontwikkeling Hushovervelden

De Hushovervelden (ten noorden van de Rietstraat) is een uitbreidingsgebied welke is opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie. Het is een uitbreidingslocatie om woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en kwalitatief goede openbare ruimte te realiseren. Dit projectgebied heeft qua gebiedskenmerken en opgaven een duidelijke relatie met Boshoven West en bestaat uit het opstellen van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een verwervingsstrategie. Onderhavig project en dat van Hushovervelden lopen parallel de hoofdstructuur vanuit de eerste verkenning van de gebiedsvisie Boshoven West vormt het vertrekpunt voor Hushovervelden.

Samenhang met Particuliere initiatieven (o.a. Hulsterdijk en Oudesteeg)

Binnen het projectgebied zijn enkele initiatieven van derden. Bij het opstellen van de

gebiedsvisie worden deze initiatieven, voor waar zij bestuurlijke status hebben, opgenomen. Dit houdt niet in dat deze als zodanig rechtstreeks worden overgenomen, maar dat ze als vertrekpunt dienen. Aanpassingen kunnen immers noodzakelijk zijn in verband met de benadering vanuit de hogere schaal (zoals bijvoorbeeld vanwege ontsluitingsstructuren).

Projectopdracht Boshoven West

Deze projectopdracht brengt de lopende en nog op te stellen processen samen. We stellen een gebiedsvisie en ontwikkel- en verwervingsstrategie op voor de Boshoven West. Daarmee werken we aan het realiseren van een duurzaam, mooi en prettig leefbaar gebied in balans met de landschappelijke, waterhuishoudkundige en ecologische waarden van het buitengebied. Boshoven West vormt de geleidelijke overgang tussen stad en buitengebied.

Maatschappelijk Effect:

Deze ontwikkeling draagt bij aan alle maatschappelijke effecten:

1. Inwoners wonen passend bij hun behoefte
2. Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat
3. Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat
4. Inwoners voelen zich positief gezond
5. Inwoners kijken naar elkaar om
6. De leefomgeving is bio divers en klimaat adaptief
7. Weert is klimaatneutraal
8. Weert vervult een centrumfunctie voor omgeving
9. Weert is een betrouwbare, toegankelijke, integere en professionele gemeente

Doel:

Het doel is om een nieuw woongebied aan de westzijde van Boshoven te ontwikkelen. Met deze gebiedsvisie geven wij richting en sturing aan de ruimtelijke inrichting binnen het projectgebied Boshoven West om het gebied uiteindelijk te ontwikkelen tot een gebied voor wonen in goede balans met de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied rekening houdend de bestaande bebouwing. Hiertoe wordt een gebiedsvisie opgesteld.

Projectresultaat:

Een gebiedsvisie voor wonen, verblijven en werken waarin vanuit een hoger schaalniveau richting en sturing wordt gegeven aan de stedenbouwkundige inpassing. In de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met

- Behoeft en kansen vanuit het bestaande bebouwde gebied
- Vervlechting met de landschappelijke en economische waarden van het buitengebied
- Bodemeigenschappen en waterhuishouding/berging
- Informatie vanuit het participatietraject

Denk hierbij aan het integreren van waardevolle en toekomstbestendige bedrijven en hun milieucontouren, inpassing van het hoogspanningstracé, ruimte voor eventuele (maatschappelijke) voorzieningen, ruimte voor energieopwekking en opslag, een goede ontsluitingsstructuur (zowel op wijk- als op stadsniveau), bodemeigenschappen, waterhuishouding en -berging.

We streven naar het toevoegen van circa 700 woningen in een verdeling conform de woondeal. In de gebiedsvisie worden de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek nader uitgewerkt voor Boshoven West. Tevens wordt onderzocht of er behoefte en ruimte is voor specifieke

woonprogramma's zoals bv particulier opdrachtgeverschap (CPO) en bijzondere woonzorg oplossingen.

Kortom we streven naar een gedragen visie voor een toekomstbestendige leefomgeving rekening houdend met de lokale en gebied specifieke identiteit en het integreren van de bestaande woningen en natuur- en landschapswaarden. De gebiedsvisie dient als toetsingskader en vertrekpunt voor de verdere gebiedsontwikkeling(en) binnen het gebied.

De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling(en) binnen Boshoven West worden op hoofdlijnen (scenarioniveau) doorgererekend, risico's en uitdagingen worden inzichtelijk gemaakt programmatisch uitgewerkt en getoetst.

Om te bepalen welke rol de gemeente wil aannemen in de ontwikkeling is het naast duidelijkheid over de ontwikkelrichting (vastgestelde gebiedsvisie) noodzakelijk om de belangen, wensen en ambities van de diverse grondeigenaren in beeld te hebben. Dit geeft invulling aan de ontwikkel- en verwervingsstrategie waarin een afweging wordt gemaakt op welke wijze het plangebied wordt ontwikkeld. De ontwikkel en verwervingsstrategie zal deels parallel lopen aan de visie.

Projectbeheersing

1. Geld

Voor het opstellen van de gebiedsvisie Boshoven-West wordt een uitvraag gedaan bij gerenommeerde stedenbouwkundige bureaus. In de uitvraag wordt rekening gehouden met eventueel gewenste koppeling en samenloop van de andere visies en gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Weert. Vanuit het versnellingsbudget is € 75.000,- per gebiedsvisie beschikbaar gesteld. De inschatting is dat hiermee voldoende budget is voor:

- a. Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Boshoven West (extern bureau)
- b. Het doorlopen van een grondig participatietraject
- c. Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
- d. Dekking van de interne uren.

2. Tijd

Indicatieve planning:

- a. Besluitvorming over projectopdracht (Q1-25)
- b. Aanbesteding stedenbouwkundig bureau (Q1-25) parallel aan uitvraag andere gebiedsvisies.
- c. Bepalen en aanleveren programma van eisen.
- d. Opstellen communicatie en participatieplan (Q2-25)
- e. Gebiedsverkenning, varianten studie, haalbaarheidsstudie en participatietraject (Q3 25)
- f. Vaststelling gebiedsvisie Boshoven West (Q4-25)

Vervolg/ parallel

- g. Opstellen verwerving- en ontwikkelstrategie
- h. Afspraken met marktpartijen en/of grondverwerving
- i. Uitwerken deelgebieden tot stedenbouwkundige verkaveling
- j. Opstellen grondexploitatie en wijziging omgevingsplan
- k. Gronduitgifte/ kaveluitgifte

Waar mogelijk wordt het proces versneld door parallel te werken. Met name een goed participatietraject kan tijd besparen in het vervolgtraject bij duidelijkheid over de stedenbouwkundige verkaveling en de aanpassing van het omgevingsplan.

3. Kwaliteit
De kwaliteit en deelstappen zijn nader beschreven in het projectresultaat.

4. Organisatie
Kernteam bestaande uit:

- Projectmanager (Projecten)
- Project assistent (Projecten)
- Stedenbouwkundige (RE&V)
- Strategisch planeconoom (RE&V)
- Beleidsadviseur Wonen (RE&V)
- Beleidsadviseur Groen en Landschap (RE&V)
- Beleidsadviseur sociaal domein (OCSW)

Projectteam, bestaande uit:

- Kernteam
- Beleidsadviseur Mobiliteit (RE&V)
- Strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling (RE&V)
- Communicatie-/participatieadviseur (Concern)
- Transactiemanager (RE&V)
- Senior beleidsmedewerker RO
- Senior beleidsadviseur economie
- Business Controller
- Beleidsadviseur energie
- Beleidsadviseur mobiliteit
- Beleidsadviseur leefbaarheid
- Beleidsadviseur water en klimaatadaptatie
- Beleidsadviseur onderwijs
- Beleidsadviseur Participatie

Extern partijen zijn nader te bepalen middels tenders:

- | | |
|--|--------|
| • Stedenbouwkundig ontwerper | n.t.b. |
| • Aanvullende ondersteuning participatie | n.t.b. |
| • Milieukundig(e) onderzoeksbureau(s) | n.t.b. |
| • Rentmeester | n.t.b. |
| • Marktpartij(en) (afhankelijk van ontwikkelstrategie) | n.t.b. |

Adviesorganen/ Externe partijen:

- De gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Woningbouwcorporatie Wonen Limburg
- Provincie Limburg
- Waterschap
- Veiligheidsregio
- Wijkraad Boshoven en Hushoven/Laarveld
- Stichting groen Weert
- Nuts-partijen Tennet / Enexis
- Gebiedsontwikkelaar

Het kernteam zal in principe vier-wekelijks bij elkaar komen om de voortgang te bespreken en wordt aangevuld met vakdisciplines op basis van de agenda en de producten waar op dat moment aan gewerkt worden. De genoemde adviesorganen worden betrokken. Het Projectteam wordt regelmatig minimaal 1x 2 maanden

integraal geïnformeerd over de voortgang en de uitdagingen.

5. Informatie

Om de samenwerking tussen de leden van het projectteam te bevorderen worden documenten en informatie met elkaar uitgewisseld en op een uniforme wijze ontsloten. De voortgang wordt in de stuurgroep versnellingsopgave en periodiek met de bestuurlijk opdrachtgevers besproken. Daarnaast zullen het College en de Raad geïnformeerd worden over de voortgang.

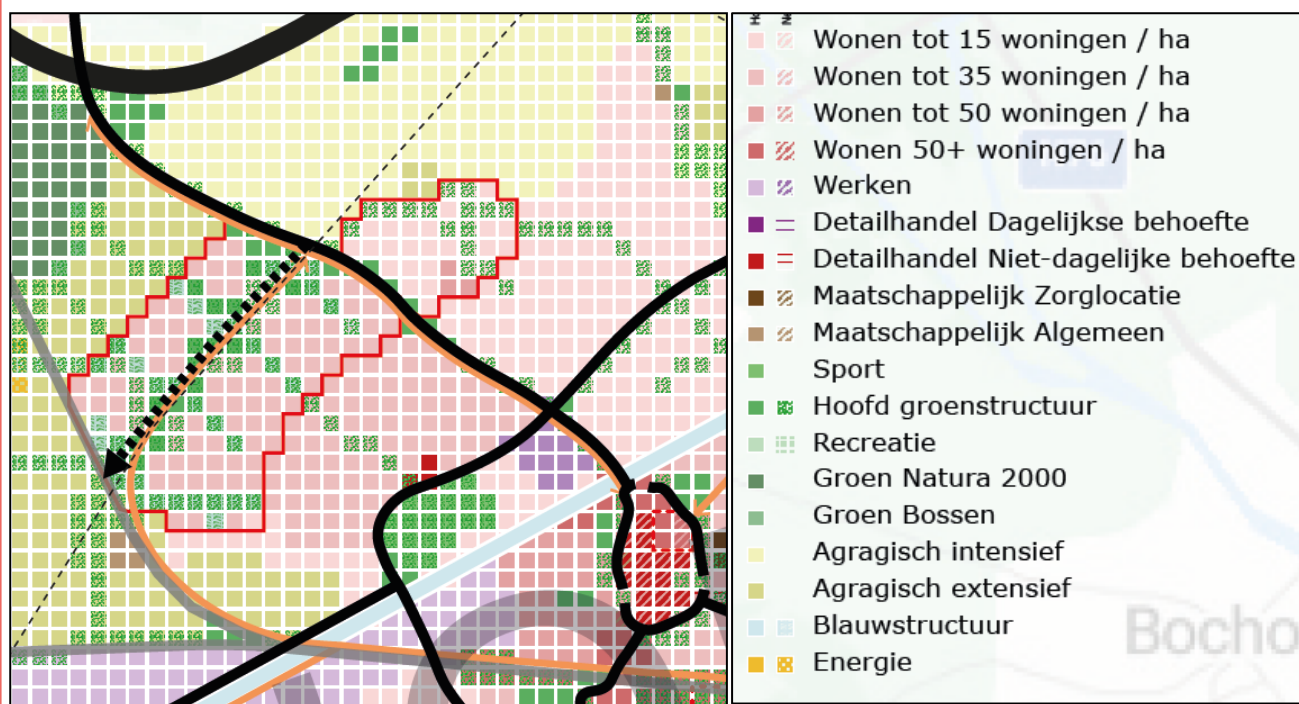
6. Communicatie/Participatie

Het belang van participatie is door de gemeenteraad bij de behandeling van de WVG-gebieden benadrukt. Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie zal nadrukkelijk aandacht zijn voor participatie met de omgeving en grondeigenaren. Vooraf wordt een factor-C analyse uitgevoerd op basis hiervan zal in overleg met het stedenbouwkundig bureau een communicatie en participatieplan worden opgesteld.

Projectafbakening:

De ontwikkeling van gebiedsvisie Boshoven West is onderdeel van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. De voorlopige gebiedsafbakening (in rood omlijnd) is opgenomen in "Een toekomstbeeld van Weert", waarvan onderstaande kaart een uitsnede is. Deze projectopdracht beschrijft de stappen om te komen tot een gedragen gebiedsvisie.

Deze visie dient als basis voor vervolgoopdrachten waarin verder concreet richting wordt gegeven aan ontwikkelstrategie, de stedenbouwkundige verkaveling, grondexploitatie en de wijziging van het omgevingsplan.



Relatie met andere projecten

- Gebiedsvisie Oostelijke stadsentree

- Verkenning voorzieningen Weert-Noord
- Woningbouw ontwikkeling Laarveld
- Gebiedsontwikkeling Hushovervelden
- Westelijke stadsontsluiting
- Verkenning NS-station Boshoven
- Onderzoek verbetering doorstroming ringbanen

Risico's

In de gebiedsvisie zal een risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen opgenomen worden met de volgende risico's:

- Politiek/bestuurlijke en maatschappelijke risico's
- Economische en financiële risico's
- Wet- en regelgeving
- Ruimtelijke, technische en omgevingsrisico's
- Waterhuishouding en berging (in relatie tot problematiek Boshoven-Bloemenbuurt)
- Hindercirkels & spuitzone landbouwgebieden
- Zone hoogspanning
- Flora en fauna
- Inpassing maatschappelijke functies
- Inpassen energie opwek/ opslag
- Ambtelijke capaciteit, expertise

Overige randvoorwaarden

- Strategische visie "Werken aan Weert 2030: Verwonder je in de groene thuishaven Weert"
- Omgevingsvisie Weert/Ruimtelijk Ontwikkelstrategie/Versnellingsagenda
- Structuurvisie Wonen 2022 tot en met 2025 Omgevingsvisie
- Woonzorgvisie Een eigen (t)huis, een plek onder de zon
- Programma betaalbare woningbouw
- Mobiliteitsbeleid (d.d. 17 november 2021) /Nota parkeernormen (a.s. april 2025)
- Groen- en bomenbeleid/speelbeleid
- Keur – kaderrichtlijn water (waterschap)
- Primaire en secundaire watergangen (waterschap)
- Gemeentelijk rioleringsplan
- Handboek openbare ruimte
- Zonering van de hoogspanningslijn door het plangebied
- Natura 2000 irt. Waterstanden
- In 2025 vast te stellen Ruimtelijk Kwaliteitskader

Benodigd budget

Er is reeds vanuit het versnellingsbudget gelden beschikbaar gesteld voor het opstellen van de gebiedsvisie te weten €75.000. De inschatting is dat dit voldoende is voor:

- Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Boshoven-West (extern bureau)
- Het doorlopen van een grondig participatietraject
- Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
- Dekking van de interne uren.

De verkregen inzichten en informatie lopende de gebiedsvisie zal gebruikt worden als input voor een ontwikkel- en verwervingsstrategie. Deze zal als separate opdracht en besluit worden voorgelegd.

Besluit College B&W

PROJECTOPDRACHT GEBIEDSVISIE OOSTELIJKE STADSENTREE

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouders: Thomas van Gemert Martijn van den Heuvel	Project: Oostelijke Stadsentree Versie: 2.2 Datum: 12-02-2024
Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]	Projectmanager: [REDACTED]

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

Weert heeft de ambitie om te groeien en extra woningen te bouwen. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is gesteld dat deze woningbouwopgave voor zover mogelijk binnenstedelijk op te lossen en waar nodig de stad uit te breiden. Met die reden is om de noord-, oost- en westrand van de stad een zonering opgenomen voor uitbreiding van de stad met wonen, werken en energievoorzieningen.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie

Om deze ambitie concreter vorm te geven is in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie nader onderzocht welke gebieden daadwerkelijk voor inbreiding en uitbreiding worden aangewezen. Uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie blijkt dat de ontwikkelopgave (ongeveer 6000 woningen en ongeveer 30 ha bedrijventerrein niet alleen binnenstedelijk op te vangen is, maar ook uitbreidingslocaties dienen te worden aangewezen

Samenhang ontwikkeling locatie Dr. Kuiperstraat/ Dr. Schaepmanstraat

Binnen het projectgebied is deze locatie aangemerkt als potentiële versnellingslocatie. Bij het opstellen van de gebiedsvisie zal hiermee rekening worden gehouden.

Projectopdracht Oostelijke Stadsentree

Deze projectopdracht brengt de lopende en nog op te stellen processen samen. We stellen een gebiedsvisie en ontwikkel- en verwervingsstrategie op voor de Oostelijke Stadsentree. Daarmee werken we aan het verkleuren naar een duurzaam, mooi en prettig leefbaar gebied.

Maatschappelijk Effect:

Deze ontwikkeling draagt bij aan alle maatschappelijke effecten:

1. Inwoners wonen passend bij hun behoefte
2. Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat
3. Inwoners voelen zich positief gezond
4. Inwoners kijken naar elkaar om

Doel:

Het doel is om een nieuw woongebied aan de oostzijde van het centrum te ontwikkelen. Met deze gebiedsvisie geven wij richting en sturing aan de ruimtelijke inrichting binnen het projectgebied Oostelijke Stadsentree, rekening houdend met de bestaande bebouwde bebouwing, groen- en infrastructuur.

Projectresultaat:

Een gebiedsvisie voor wonen, verblijven en werken waarin vanuit een hoger schaalniveau richting en sturing wordt gegeven aan de stedenbouwkundige inpassing. De gebiedsvisie zal verleidend zijn richting bedrijven, die het voornemen hebben hun onderneming naar de Weerter Boulevard of de Roermondseweg Oost te verplaatsen.

In de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met

- Behoeft en kansen vanuit de bestaande bebouwde omgeving
- Bestaande groen- en infrastructuur
- Verplaatsen bedrijven naar nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen
- Informatie vanuit het participatietraject

We streven naar het toevoegen van circa 500 woningen in een verdeling conform de woondeal. In de gebiedsvisie worden de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek nader uitgewerkt voor de Oostelijke Entree. Gezien de ligging dicht bij het centrum zal ingezet worden op gestapelde woningbouw eventueel in combinatie met wonen-zorg.

De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling(en) binnen het plangebied worden op hoofdlijnen (scenario niveau) doorgerekend, risico's en uitdagingen worden inzichtelijk gemaakt programmatisch uitgewerkt en getoetst.

Om te bepalen welke rol de gemeente wil aannemen in de ontwikkeling is het naast duidelijkheid over de ontwikkelrichting (vastgestelde gebiedsvisie) noodzakelijk om de belangen, wensen en ambities van de diverse grondeigenaren in beeld te hebben. Dit geeft invulling aan de ontwikkel- en verwervingsstrategie waarin een afweging wordt gemaakt op welke wijze het plangebied wordt ontwikkeld. In verband met het creëren van schuifruimte is de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein aan de Roermondseweg Oost medebepalend voor het realisatie tempo van het plangebied.

Projectbeheersing

1. Geld:
Voor het opstellen van de gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree wordt een uitvraag gedaan bij gerenommeerde stedenbouwkundige bureaus. In de uitvraag wordt rekening gehouden met eventueel gewenste koppeling en samenloop van de andere visies en gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Weert. Vanuit het versnellingsbudget is € 75.000,- per gebiedsvisie beschikbaar gesteld. De inschatting is dat hiermee voldoende budget is voor:
 - a. Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree (extern bureau)
 - b. Het doorlopen van een grondig participatietraject
 - c. Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
 - d. Dekking van de interne uren
2. Tijd:
Indicatieve planning:
 - a. Besluitvorming over projectopdracht (Q1-25)
 - b. Aanbesteding stedenbouwkundig bureau (Q1-25)
 - c. Bepalen en aanleveren programma van eisen (Q1-25)
 - d. Opstellen communicatie en participatieplan (Q2-25)
 - e. Gebiedsverkenning, varianten studie, haalbaarheidsstudie en participatietraject (Q3 25)
 - f. Vaststelling gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree (Q4-25).

Vervolg/ parallel

 - g. Opstellen verwerving- en ontwikkelstrategie
 - h. Afspraken met marktpartijen en/of grondverwerving
 - i. Verplaatsen bedrijven
 - j. Uitwerken deelgebieden tot stedenbouwkundige verkaveling
 - k. Opstellen grondexploitatie en wijziging omgevingsplan
 - l. Gronduitgifte/ kaveluitgifte

Waar mogelijk wordt het proces versneld door parallel te werken. Met name een goed participatietraject kan tijd besparen in het vervolgtraject bij duidelijkheid over de stedenbouwkundige verkaveling en de aanpassing van het omgevingsplan.
3. Kwaliteit
De kwaliteit en deelstappen zijn uitvoering beschreven in het projectresultaat.
4. Organisatie
Kernteam bestaande uit:
 - a. Projectmanager Wonen
 - b. Project assistent
 - c. Stedenbouwkundige
 - d. Strategisch planeconoom
 - e. Gebiedsontwikkelaar Werken
 - f. Beleidsadviseur Wonen
 - g. Beleidsadviseur Sociaal Domein

Projectteam, bestaande uit:

 - h. Kernteam
 - i. Beleidsadviseur Groen en Landschap
 - j. Beleidsadviseur Mobiliteit
 - k. Strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling
 - l. Communicatie-/participatieadviseur

- m. Transactiemanager
- n. Business Controller
- o. Senior beleidsmedewerker RO
- p. Senior beleidsadviseur economie
- q. Beleidsadviseur energie
- r. Beleidsadviseur mobiliteit
- s. Beleidsadviseur leefbaarheid
- t. Beleidsadviseur water en klimaatadaptatie
- u. Beleidsadviseur onderwijshuisvesting

Extern partijen zijn nader te bepalen middels tenders:

- Stedenbouwkundig ontwerper n.t.b.
- Aanvullende ondersteuning participatie n.t.b.
- Milieukundig(e) onderzoeksbureau(s) n.t.b.
- Marktpartijen (afhankelijk van de ontwikkelstrategie) n.t.b.

Adviesorganen/ Externe partijen:

- De gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Woningbouwcorporatie
- Provincie Limburg
- Waterschap
- Veiligheidsregio
- Betrokken bedrijven
- Wijkraden Leuken en Groenewoud
- Parkmanagement/BIZ
- Enexis

Het kernteam zal in principe vier-wekelijks bij elkaar komen om de voortgang te bespreken en wordt aangevuld met vakdisciplines op basis van de agenda en de producten waar op dat moment aan gewerkt worden. De genoemde adviesorganen worden betrokken. Het Projectteam wordt op regelmatig minimaal 1x per 2 maanden integraal geïnformeerd over de voortgang en de uitdagingen.

5. Informatie:

Om de samenwerking tussen de leden van het projectteam te bevorderen worden documenten en informatie met elkaar uitgewisseld en op een uniforme wijze ontsloten. Voortgang worden in de stuurgroep versnellingssteam en met de bestuurlijk opdrachtgever besproken.

6. Communicatie/Participatie

Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie zal nadrukkelijk aandacht zijn voor participatie met de omgeving en grondeigenaren. Vooraf wordt een factor-C analyse uitgevoerd op basis hiervan zal in overleg met het stedenbouwkundig bureau een communicatie en participatieplan worden opgesteld.

Projectafbakening:

De ontwikkeling van gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree is onderdeel van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. De voorlopige gebiedsafbakening is opgenomen in "Een toekomstbeeld van

Weert", waarvan onderstaande kaart een uitsnede is. Deze projectopdracht beschrijft de stappen om te komen tot een gedragen gebiedsvisie.

Deze visie dient als basis voor vervolgoopdrachten waarin verder concreet richting wordt gegeven aan ontwikkelstrategie, de stedenbouwkundige verkaveling, grondexploitatie en de wijziging van het omgevingsplan.

In de ontwikkelstrategie zal per deelgebied de kansen en mogelijkheden uitgewerkt worden.

Plangebied Oostelijke Stadsentree



Copyright 2025 - Aan deze print kunnen geen rechten worden ontleend -

Relatie met andere projecten

- Ontwikkeling locatie Dr. Kuyper/ Dr. Schaepmanstraat
- Gebiedsvisie Roermondseweg-Oost
- Stedenbouwkundig plan Weerter Boulevard
- Gebiedsvisie Spoorzone
- Onderzoek verbetering doorstroming ringbanen

Risico's

In de gebiedsvisie zal een risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen opgenomen worden met de volgende risico's:

- Politiek/bestuurlijke en maatschappelijke risico's
- Economische en financiële risico's
- Wet- en regelgeving

- Ruimtelijke, technische en omgevingsrisico's
- Ontwikkeling en realisatie nieuwe bedrijventerreinen
- Hindercirkels
- Flora en fauna
- Inpassing maatschappelijke functies
- Inpassing energie opwek/ opslag
- Ambtelijke capaciteit en expertise

Overige randvoorwaarden

- Strategische visie "Werken aan Weert 2030: Verwonder je in de groene thuishaven Weert"
- Omgevingsvisie Weert/Ruimtelijk Ontwikkelstrategie/Versnellingsagenda
- Structuurvisie Wonen 2022 tot en met 2025 Omgevingsvisie
- Woonzorgvisie Een eigen (t)huis, een plek onder de zon
- Programma betaalbare woningbouw
- Mobiliteitsbeleid (d.d. 17 november 2021) /Nota parkeernormen (a.s. april 2025)
- Groen- en bomenbeleid/speelbeleid
- Keur – kaderrichtlijn water (waterschap)
- Primaire en secundaire watergangen (waterschap)
- Gemeentelijk rioleringsplan
- Handboek openbare ruimte
- In 2025 vast te stellen Ruimtelijk Kwaliteitskader

Benodigd budget

Er is reeds vanuit het versnellingsbudget gelden beschikbaar gesteld voor het opstellen van de gebiedsvisie te weten €75.000,-. De inschatting is dat dit voldoende is voor:

- Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Boshoven-West (extern bureau)
- Het doorlopen van een grondig participatietraject
- Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
- Dekking van de interne uren.

De verkregen inzichten en informatie lopende de gebiedsvisie zal gebruikt worden als input voor een ontwikkel- en verwervingsstrategie.

Besluit College B&W

PROJECTOPDRACHT WEERTER BOULEVARD

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Martijn van den Heuvel	Project: Weerter Boulevard Versie: 2 Datum: 28-01-2025
Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]	Projectmanager: [REDACTED]

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

De gemeente Weert heeft een grote ontwikkelopgave de komende jaren. We hebben ons daarbij ten doel gesteld om in 2037 plannen klaar te hebben voor 6.000 woningen, tussen de 21 en 44 ha nieuwe bedrijventerreinen en een tweetal energielandschappen.

Om deze ambitie te realiseren hebben we een aantal zoekgebieden voor inbreiding en uitbreiding verkend. Dit deden we zorgvuldig op basis van duidelijke uitgangspunten rondom mobiliteit, landschappelijke kwaliteit en woonbehoefte. De zoekgebieden zijn opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie die door de raad op 4 november 2024 is vastgesteld. De Ruimtelijke Ontwikkelstrategie is een uitwerking van de Omgevingsvisie Weert.

Op 17 december 2024 heeft het college de Versnellingsagenda 2025-2040 vastgesteld. Het gebied Weerter Boulevard is in de versnellingsagenda aangeduid als "prioriteit 1"-project. De voorkeursrol op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid is initiërend. Dat vraagt dus een actieve rol van de gemeente.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie
De kwantitatieve vraag volgens de STEC Groep prognose voor Weert ligt tussen de 21 en 44 hectare voor de periode 2022 tot en met 2030. Deze locatie van ca. 7 hectare bruto kan daarvoor een klein deel invullen. Voor het bestaande bedrijventerrein Weerter Boulevard wordt zowel een uitbreiding als een herprofilering voorzien.

Samenhang met Oostelijke stadsentree en Roermondseweg-Oost
Samen met de Roermondseweg-Oost en Oostelijke stadsentree vormt de Weerter Boulevard één van de drie stadsentrees van Weert zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie. Bij de ontwikkeling van deze drie locaties zal de stedenbouwkundige de onderlinge samenhang en gewenste kwaliteit bewaken.

Prioriteit Onderzoek herinrichting Weerter Boulevard

In de begroting 2024 is een prioriteit "Onderzoek herinrichting Weerter Boulevard" opgenomen. In het coalitieprogramma wordt de Weerter Boulevard genoemd als bedrijvenlocatie waarvoor we, samen met Parkmanagement en de gevestigde bedrijven, een plan gaan maken om het terrein toekomstbestendig en aantrekkelijk te maken. Met deze projectopdracht wordt deze gekoppeld aan de gewenste uitbreiding en wordt er één plan uitgewerkt.

Projectopdracht Weerter Boulevard

Deze projectopdracht brengt de lopende én de nog nader uit te werken processen samen. We stellen een stedenbouwkundig plan op voor de Weerter Boulevard (incl. zichtzijde Roermondseweg) met een beeldkwaliteitsplan voor het realiseren van een duurzaam, mooi en prettig leefbaar gebied, waar gewerkt en gewinkeld wordt én dat onlosmakelijk onderdeel uitmaakt van de stad. Ook zal er veel aandacht geschonken worden aan de verkeersinfrastructuur en parkeren waardoor het gebied beter en uitnodigend ontsloten wordt.

Maatschappelijk Effect:

Deze ontwikkeling draagt bij aan de volgende maatschappelijke effecten:

1. Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat (i.c. werkklimaat)
2. Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. De leefomgeving is biodivers en klimaat adaptief
4. Weert vervult een centrumfunctie voor omgeving

Doel:

Het doel is om de Weerter Boulevard te ontwikkelen tot een aantrekkelijke stadsentree bestaand uit een gebied voor perifere detailhandel in goede balans met de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving. Hiermee versterken we onze economische positie, maken we werken aantrekkelijker door het beter bereikbaar krijgen van het gebied met een duidelijke positionering. De toevoeging van nieuwe vierkante meters bedrijfsbestemming stelt ons in staat om bedrijven vanuit elders in Weert te verplaatsen om daarmee potentiële woningbouwlocaties te creëren.

Projectresultaat:

Gebiedsvisie

Een gedragen en economisch uitvoerbaar stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan en actieagenda voor het bestaande bedrijventerrein. Deze gebiedsvisie is een verdere uitwerking van de in de ruimtelijke ontwikkelstrategie opgenomen uitgangspunten. De groei van de werkgelegenheid dient aan te sluiten bij de groei van de beroepsbevolking waarbij er een focus is op bedrijven zoals omschreven wordt in het Economisch Profiel (2025-2035). Door de groei van het aantal banen synchroon te laten lopen met de bevolkingsgroei wordt een negatieve pendel naar de omliggende regio's voorkomen en gaan we filedruk tegen.

Er moet worden onderzocht wat voor een werklocatie wenselijk is te ontwikkelen. Daarbij rekening te houden met de lokale en gebied specifieke identiteit en het integreren van de bestaande bedrijven en woningen.

De antwoorden op de vragen hoe moet worden omgegaan met de spoorlijn, energieopwekking en -afname, voorzieningen, milieucontouren en een goede

ontsluitingsstructuur (rekening houdend met een gebiedsgerichte modelshift) maken integraal deel uit van de visie.

De haalbaarheid van de ontwikkeling in het gebied wordt concreter gemaakt door belemmeringen inzichtelijk te maken, het gebied programmatisch functioneel inzichtelijk te maken en de financiële haalbaarheid te toetsen. Op basis van die conclusies kan, na afronding van deze projectopdracht, worden besloten om de ontwikkeling al dan niet voor te zetten en daarbij op basis van het grondbeleid een definitieve rol voor de gemeente te bepalen. Hiervoor is het noodzakelijk om de belangen, wensen en ambities van de diverse grondeigenaren in beeld te hebben. We bepalen tevens hoe we privaatrechtelijk danwel publiekrechtelijk gaan borgen dat het bedrijventerrein ook het door ons gewenste economische profiel gaat krijgen.

Projectbeheersing

1. Geld

In totaal is er €75.000,- beschikbaar waarvan €25.000,- uit het versnellingsbudget beschikbaar is gesteld en €50.000,- vanuit de prioriteit Onderzoek herinrichting Weerter boulevard begroting 2024 beschikbaar is gesteld.

2. Tijd/fasering

Gebiedsontwikkeling bestaat uit een aantal fasen. We starten met de initiatieffase, welke uit de volgende onderdelen bestaat:

- Huidige situatie in beeld brengen
- Probleemstelling formuleren
- Doelstelling formuleren
- Ontwerpend onderzoek uitvoeren met ruimtelijke keuzes
- Onderzoek verrichten naar haalbaarheid van het project (ruimtelijk en financieel)
- Onderzoek verrichten naar de kritische elementen (juridisch, financieel en technisch)
- Onderzoek verrichten naar risico's
- Visie/aanpak Weerter Boulevard ter vaststelling aanbieden aan gemeenteraad
- Een concreet plan van aanpak voor de definitiefase
- Het verwerken deze informatie in een definitieve projectopdracht gericht op realisatie

Voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn 6 maanden gepland vanaf vaststelling van deze projectopdracht.

Na het opstellen van de gebiedsvisie zal bestuurlijke vaststelling dienen plaats te vinden. Hiervoor zijn 3 maanden gepland.

3. Kwaliteit

Een breed gedragen en economisch uitvoerbare visie op de Weerter Boulevard met ruimtelijke keuzes gebaseerd op de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en Omgevingsvisie.

4. Organisatie

Kernteam bestaat uit:

- Ontwikkelmanager bedrijventerreinen
- Project assistent
- Stedenbouwkundige
- Beleidsadviseur sociaal domein (op afroep)
- Strategisch planeconoom
- Communicatieadviseur (op afroep)

Projectgroep bestaat uit:

- Kernteam
- Business Controller

- Strategisch adviseur ruimte
- Senior beleidsmedewerker RO
- Senior beleidsadviseur economie
- Beleidsadviseur energie
- Beleidsadviseur mobiliteit
- Beleidsadviseur sociaal domein
- Beleidsadviseur groen, natuur en landschap
- Beleidsadviseur water en klimaatadaptatie
- Bedrijvencontactfunctionaris
- Participatieadviseur

Externe partijen:

- Provincie Limburg
- Waterschap Limburg
- BIZ Weerter Boulevard

Overige partijen

- Parkmanagement
- Vastgoedpartijen
- Veiligheidsregio
- Enexis

Het kernteam zal in principe vier-wekelijks bij elkaar komen om de voortgang te bespreken en wordt aangevuld met vakdisciplines op basis van de agenda en de producten waar op dat moment aan gewerkt worden. De genoemde adviesorganen worden betrokken. Het Projectteam wordt op regelmatig minimaal 1x per 2 maanden integraal geïnformeerd over de voortgang en de uitdagingen.

5. Informatie

Om de samenwerking tussen de leden van het projectteam te bevorderen worden documenten en informatie met elkaar uitgewisseld en op een uniforme wijze ontsloten. Voortgang worden in de stuurgroep versnellings-team en met de bestuurlijk opdrachtgever besproken.

6. Communicatie/Participatie

Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie zal nadrukkelijk aandacht zijn voor participatie met de omgeving en grondeigenaren. Vooraf wordt een factor-C analyse uitgevoerd op basis hiervan zal in overleg met het stedenbouwkundig bureau een communicatie en participatieplan worden opgesteld.

Risico's

Financiële risico's:

- Onvoldoende middelen voor grondaankopen: er zijn middelen beschikbaar gesteld voor strategische grondaankopen. Voor een belangrijk deel overwegen we een verleidende rol.

Technische risico's:

- De omgeving/landschap is niet geschikt voor een mogelijke ontwikkeling op deze locatie: er wordt een gebiedsvisie opgesteld om te onderzoeken wat het 'laadvermogen' van het gebied is. Op een later moment worden benodigde (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd.
- De benodigde posities worden niet verworven: Er is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op delen van het gebied. De gemeenteraad dient het voorkeursrecht nog te bestendigen. Er dient mogelijk gedurende het onderzoek al onderhandeld te worden over het aankopen van grondposities.

Afwikkeling verkeer:

Aanpassingen aan de Roermondseweg (N280) zijn nodig om een goede aansluiting en ontsluiting te creëren.

Juridische risico's:

- (Bezwaar)procedures tegen deze ontwikkeling: er wordt gewerkt aan een breed gedragen visie, participatie is daar onderdeel van, hiervoor wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld.

Participatie

Op basis van de factor-C analyse en het in beeld brengen van het krachtenveld wordt een participatieplan opgesteld. Het doel is om te komen tot een breed gedragen visie waarbij participatie als middel wordt ingezet. Het gaat hier om burgerparticipatie. In welke vorm moet nog nader worden uitgewerkt.

Positie bestaande grondeigenaren is een special ib dit onderdeel. Andere benadering, ander belang.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

De ontwikkeling van de Weerter Boulevard is onderdeel van de ruimtelijke ontwikkelstrategie. De voorlopige gebiedsafbakening is opgenomen in "Een toekomstbeeld van Weert", waarvan onderstaande kaart een uitsnede is. Uitkomst van dit project leidt tot een definitieve afbakening.



Projecten met relatie welke binnen de scope vallen:

- Onderzoek doorstroming Ringbanen en Roermondseweg

- Mobiliteitsonderzoek provincie Limburg
- Woningbouw Roermondseweg en realisatie uitbreiding standplaatsen
- Oostelijke stadsentree
- Actuele ontwikkelingen rondom energievoorziening

Overige randvoorwaarden

- Strategische visie "Werken aan Weert 2030: Verwonder je in de groene thuishaven Weert"
- Omgevingsvisie Weert/Ruimtelijk Ontwikkelstrategie/Versnellingsagenda
- Mobiliteitsbeleid (d.d. 17 november 2021) /Nota parkeernormen (a.s. april 2025)
- Groen- en bomenbeleid/speelbeleid
- Keur – kaderrichtlijn water (waterschap)
- Primaire en secundaire watergangen (waterschap)
- Gemeentelijk rioleringsplan
- Handboek openbare ruimte
- In 2025 vast te stellen Ruimtelijk Kwaliteitskader

Benodigd budget

Er zijn vanuit het versnellingsbudget (€ 25.000) en de prioriteit Onderzoek herinrichting Weerter boulevard begroting 2024 (€50.000) middelen beschikbaar gesteld voor het opstellen van de gebiedsvisie voor totaal €75.000,-. De inschatting is dat dit voldoende is voor:

- Het uitvoeren en opstellen van stedenbouwkundig plan (extern bureau)
- Het doorlopen van een grondig participatietraject
- Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
- Dekking van de interne uren.

De verkregen inzichten en informatie lopende de gebiedsvisie zal gebruikt worden als input voor een ontwikkel- en verwervingsstrategie.

Besluit College B&W

PROJECTOPDRACHT

ROERMONDSEWEG OOST

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouders: Thomas van Gemert Martijn van den Heuvel	Project: Roermondseweg-Oost Versie: 2 Datum: 27-01-2025
Ambtelijk opdrachtgever: XXXXXXXXXX	Projectmanager: XXXXXXXXXX

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

De gemeente Weert heeft een grote ontwikkelopgave de komende jaren. We hebben ons daarbij ten doel gesteld om in 2037 plannen klaar te hebben voor 6.000 woningen, tussen de 21 en 44 ha nieuwe bedrijventerreinen en een tweetal energielandschappen.

Om deze ambitie te realiseren hebben we een aantal zoekgebieden voor inbreiding en uitbreiding verkend. Dit deden we zorgvuldig op basis van duidelijke uitgangspunten rondom mobiliteit, landschappelijke kwaliteit en woonbehoefte. De zoekgebieden zijn opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie die door de raad op 4 november 2024 is vastgesteld. De Ruimtelijke Ontwikkelstrategie is een uitwerking van de Omgevingsvisie Weert.

Op 17 december 2024 heeft het college de Versnellingsagenda 2025-2040 vastgesteld. Het gebied Roermondseweg Oost is in de versnellingsagenda aangeduid als "prioriteit 1"-project. De voorkeursrol op basis van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid is initiërend. Dat vraagt dus een actieve rol van de gemeente.

Uit eerdere verkenning blijkt dat het gebied Roermondseweg Oost een kansrijke locatie is voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, al dan niet in combinatie met een energielandschap. Het gaat hier niet alleen om het toevoegen van nieuw bedrijventerreinen areaal maar ook om ruimte te creëren om bedrijven vanuit bestaande bedrijventerreinen die worden getransformeerd naar wonen hiernaartoe te kunnen verplaatsen (schuifruimte).

Roermondseweg 171 en 175
Voor de locatie Roermondseweg 171 en 175 is inmiddels een principeverzoek ingediend. Dit principeverzoek is onderdeel van deze gebiedsontwikkeling. De initiatiefnemer wil een

uitbreiding van het bedrijventerrein tot 22 ha (bruto). Met de initiatiefnemer worden nadere afspraken gemaakt over het te doorlopen proces.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie

De kwantitatieve vraag volgens de STEC Groep prognose voor Weert ligt tussen de 21 en 44 hectare (netto) voor de periode 2022 tot en met 2030. De Roermondseweg 171 en 175 kunnen daarvoor een belangrijk deel van de ruimtevraag invullen.

Gelet op de uitgangspunten van de omgevingsvisie en het vigerend provinciaal beleid worden de nieuw uit te geven bedrijfskavels niet groter dan 5 hectare. Deze maximale maatvoering is ook in de ruimtelijke ontwikkelstrategie opgenomen.

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein gaat hand in hand met de ontwikkeling van opwek energie zodat opwek en afname bij elkaar worden gebracht.

Projectopdracht Roermondseweg-Oost

Deze projectopdracht brengt de lopende én de nog nader uit te werken processen samen: We stellen een gebiedsvisie en een wervings- en ontwikkelstrategie op voor het gebied tussen de Roermondseweg en de A2 voor het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein in combinatie met een energielandschap en ingebed in het landschap (behoud van waardevolle elementen).

Maatschappelijk Effect:

Deze ontwikkeling draagt bij aan de volgende maatschappelijke effecten:

1. Inwoners wonen passend bij hun behoefte (schuifruimte voor bedrijven)
2. Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat (i.c. werkklimaat)
3. Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat
4. De leefomgeving is biodivers en klimaat adaptief
5. Weert vervult een centrumfunctie voor omgeving

Doel:

Het doel is om een nieuw bedrijventerrein met energielandschap te ontwikkelen met een goede bereikbaarheid en in balans met de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied. Hiermee versterken we onze economische positie en bieden we ruimte aan onze ondernemers. De toevoeging van nieuwe vierkante meters bedrijfsbestemming stelt ons in staat om bedrijven vanuit elders in Weert te verplaatsen om daarmee potentiële woningbouwlocaties te creëren.

Projectresultaat:

Gebiedsvisie

Een gebiedsvisie waarin vanuit een hoger schaalniveau het gebied wordt ingericht voor werken en energieopwekking. Deze gebiedsvisie is een verdere uitwerking van de in de ruimtelijke ontwikkelstrategie opgenomen uitgangspunten. De groei van de werkgelegenheid dient aan te sluiten bij de groei van de beroepsbevolking waarbij er een focus is op bedrijven zoals omschreven wordt in het Economisch Profiel (2025-2035). Door de groei van het aantal banen synchroon te laten lopen met de bevolkingsgroei wordt een negatieve pendel naar de omliggende regio's voorkomen en gaan we filedruk tegen.

We zetten primair in op 30 ha. netto bedrijventerrein. Deze worden op een kwalitatief hoogwaardige manier ingepast in het landschap. Er dient te worden onderzocht wat voor type

werklocatie wenselijk is te ontwikkelen. Daarbij houden we rekening met de lokale en gebieds-specifieke identiteit en het inpassen van de bestaande bedrijven en woningen.

De antwoorden op de vragen hoe moet worden omgegaan met de spoorlijn, energieopwekking en -afname, ondergrondse infrastructuur, voorzieningen, milieucontouren en een goede ontsluitingsstructuur maken integraal deel uit van de visie.

Economische uitvoerbaar plan

De haalbaarheid van de ontwikkeling in het gebied wordt concreter gemaakt door belemmeringen inzichtelijk te maken, het gebied programmatisch functioneel inzichtelijk te maken en de financiële haalbaarheid te toetsen. Op basis van die conclusies kan, na afronding van deze projectopdracht, worden besloten om de ontwikkeling al dan niet voor te zetten en daarbij op basis van het grondbeleid een definitieve rol voor de gemeente te bepalen.

Hiervoor is het noodzakelijk om de belangen, wensen en ambities van de diverse grondeigenaren in beeld te hebben. We bepalen tevens hoe we privaatrechtelijk danwel publiekrechtelijk gaan borgen dat het bedrijventerrein ook het door ons gewenste economische profiel gaat krijgen.

Werknaam

Het project loopt thans onder de werknaam Roermondseweg Oost. Het is de bedoeling om het nieuwe bedrijventerrein in naamgeving te laten aansluiten bij de identiteit van Weert. De uiteindelijke gebiedsvisie kan hier een mooi aanknopingspunt vormen.

Projectbeheersing

1. Geld

Voor het opstellen van de gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree wordt een uitvraag gedaan bij gerenommeerde stedenbouwkundige bureaus. In de uitvraag wordt rekening gehouden met eventueel gewenste koppeling en samenloop van de andere visies en gebiedsontwikkelingen binnen de gemeente Weert. Vanuit het versnellingsbudget is € 75.000,- per gebiedsvisie beschikbaar gesteld.

De inschatting is dat hiermee voldoende budget is voor

- a. Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Roermondseweg Oost (extern bureau)
- b. Het doorlopen van een grondig participatietraject
- c. Het incidenteel uitvoeren van aanvullende onderzoeken
- d. Dekking van uren

2. Tijd:

Indicatieve planning:

- a. Besluitvorming over projectopdracht (Q1-25)
- b. Aanbesteding stedenbouwkundig bureau (Q1-25)
- c. Bepalen en aanleveren programma van eisen (Q1-25)
- d. Opstellen communicatie en participatieplan (Q2-25)
- e. Gebiedsverkenning, varianten studie, haalbaarheidsstudie en participatietraject (Q3 25)
- f. Vaststelling gebiedsvisie Oostelijke Stadsentree (Q4-25).

Vervolg/ parallel:

- g. Opstellen verwerving- en ontwikkelstrategie
- h. Afspraken met marktpartijen en/of grondverwerving
- i. Uitwerken deelgebieden tot stedenbouwkundige verkaveling
- j. Opstellen grondexploitatie en wijziging omgevingsplan

Gronduitgifte/ kaveluitgifte

Waar mogelijk wordt het proces versneld door parallel te werken. Met name een goed participatietraject kan tijd besparen in het vervolgtraject bij duidelijkheid over de stedenbouwkundige verkaveling en de aanpassing van het omgevingsplan.

3. Kwaliteit

De kwaliteit en deelstappen zijn nader beschreven in het projectresultaat.

4. Organisatie

Kernteam bestaat uit:

- a. Projectmanager: Gebiedsontwikkelaar werken
- b. Project assistent
- c. Stedenbouwkundige
- d. Beleidsadviseur sociaal domein (op afroep)
- e. Strategisch planeconoom
- f. Communicatieadviseur (op afroep)

Werkgroep bestaat uit gebiedsvisie:

- g. Kernteam
- h. Business Controller
- i. Strategisch adviseur ruimte
- j. Senior beleidsmedewerker RO

- k. Senior beleidsadviseur economie
- l. Beleidsadviseur energie
- m. Beleidsadviseur mobiliteit
- n. Beleidsadviseur sociaal domein
- o. Beleidsadviseur groen, natuur en landschap
- p. Beleidsadviseur water en klimaatadaptatie
- q. Bedrijvencontactfunctionaris
- r. Participatieadviseur

Externe partijen:

Initiatiefnemer (Vestum BV)
 Grondeigenaren
 Omwonenden
 Provincie Limburg
 Waterschap Limburg
 Parkmanagement Weert
 Vastgoedpartijen
 Veiligheidsregio
 Weert energie
 Enexis

- 5. Tijd/fasering:
- 6. Informatie: zie hieronder (communicatie en participatie).
- 7. Communicatie & Participatie: Er wordt een factor-C analyse uitgevoerd. Op basis daarvan wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld.
- 8. Kwaliteit: Een breed gedragen visie op de Roermondseweg Oost met ruimtelijke keuzes gebaseerd op de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en Omgevingsvisie.

Risico's*

Financiële risico's:

- Onvoldoende middelen voor grondaankopen: er zijn middelen beschikbaar gesteld voor strategische grondaankopen. Voor een belangrijk deel overwegen we een verleidende rol waarbij de grondeigenaar/ontwikkelaar de grondexploitatie voert.

Technische risico's:

- De omgeving/landschap is niet geschikt voor een mogelijke ontwikkeling op deze locatie: er wordt een gebiedsvisie opgesteld om te onderzoeken wat het 'laadvermogen' van het gebied is. Op een later moment worden benodigde (milieukundige) onderzoeken uitgevoerd.

- De benodigde posities worden niet verworven: Er is een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op delen van het gebied. De gemeenteraad dient het voorkeursrecht nog te bestendigen. Er dient mogelijk gedurende het onderzoek al onderhandeld te worden over het aankopen van grondposities.

- Afwikkeling verkeer: De Roermondseweg (N280) is niet gedimensioneerd op de ontwikkelingen. Mogelijke aanpassingen aan deze weg dienen daarom in de gebiedsvisie te worden opgenomen.

Juridische risico's:

- (Bezwaar)procedures tegen deze ontwikkeling: er wordt gewerkt aan een breed gedragen

visie, participatie is daar onderdeel van, hiervoor een communicatie- en participatieplan opgesteld.

Participatie

Op basis van de factor-C analyse en het in beeld brengen van het krachtenveld wordt een participatieplan opgesteld. Het doel is om te komen tot een breed gedragen visie waarbij participatie als middel wordt ingezet. Het gaat hier om burgerparticipatie. In welke vorm moet nog nader worden uitgewerkt.

Positie bestaande grondeigenaren is een special in dit onderdeel. Andere benadering, ander belang.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

De ontwikkeling van Roermondseweg-Oost is onderdeel van de ruimtelijke ontwikkelstrategie. De voorlopige gebiedsafbakening is opgenomen in "Een toekomstbeeld van Weert", waarvan onderstaande kaart een uitsnede is. Uitkomst van dit project leidt tot een definitieve afbakening.



Projecten met relatie welke binnen de scope vallen:

- Principeverzoek Roermondseweg 171 en 175
- Actuele ontwikkelingen rondom energievoorziening
- Opstellen economisch profiel Weert
- Vrachtwagenparkeerplaats A2 (RWS/Provincie)
- De gebiedsvisie kan een verdere indicatieve verkenning doen in zuidoostelijke richting

Overige randvoorwaarden

- Strategische visie "Werken aan Weert 2030: Verwonder je in de groene thuishaven Weert"
- Omgevingsvisie Weert/Ruimtelijk Ontwikkelstrategie/Versnellingsagenda
- Structuurvisie Wonen 2022 tot en met 2025 Omgevingsvisie
- Mobiliteitsbeleid (d.d. 17 november 2021) /Nota parkeernormen (a.s. april 2025)
- Groen- en bomenbeleid/speelbeleid
- Keur – kaderrichtlijn water (waterschap)
- Primaire en secundaire watergangen (waterschap)
- Gemeentelijk rioleringsplan
- Handboek openbare ruimte

In 2025 vast te stellen Ruimtelijk Kwaliteitskader

Benodigd budget

Er is reeds vanuit het versnellingsbudget gelden beschikbaar gesteld voor het opstellen van de gebiedsvisie te weten €75.000,-. De inschatting is dat dit voldoende is voor:

- Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Boshoven-West (extern bureau)
- Het doorlopen van een grondig participatietraject
- Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
- Dekking van de interne uren.

De verkregen inzichten en informatie lopende de gebiedsvisie zal gebruikt worden als input voor een ontwikkel- en verwervingsstrategie.

Besluit College B&W