

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:	DJ-836966
Naam opsteller voorstel	: Monique Bessems (0495-575273)	Zaaknummer:	790509
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Stedenbouwkundige visie Beekpoort-Noord.

Voorstel

1. In te stemmen met de concept-stedenbouwkundige visie voor Beekpoort-Noord.
2. Aan de raad voorstellen in te stemmen met de stedenbouwkundige visie voor Beekpoort-Noord.

Inleiding

De plangebieden Beekpoort-Noord, Beekpoort-Zuid en het voormalige tenniscomplex vormen samen Waterfront Weert. In deze plangebieden is woningbouw voorzien. Nu de bouw van woningen is gestart in Beekpoort-Zuid en het voormalige tenniscomplex, bereiden we ons voor op de ontwikkeling van Beekpoort-Noord. De stadsbruglocatie is op verzoek van de raad (motie woningbouw stadsbruglocatie) in het visietraject meegenomen.

Voor de visie zijn vier stedenbouwkundige bureaus geselecteerd en uitgenodigd om op basis van een programma van eisen een stedenbouwkundige visie op te stellen voor Beekpoort-Noord en deze toe te lichten in een pitch. Daarnaast is offerte gevraagd voor het uitwerken van de visie in een stedenbouwkundig plan met verkaveling en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan. Croonenburo5 is daarbij als beste uit de bus gekomen.

Voor de stadsbruglocatie wordt, na vaststelling van de stedenbouwkundige visie, een open tender uitgeschreven met daarin randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Een achttal partijen (lokaal en regionaal) hebben na het definitief niet door gaan van het beoogde Chinahotel kenbaar gemaakt graag mee te denken over een invulling. Deze partijen worden op de hoogte gesteld van de publicatie van de tender.

Beoogd effect/doel

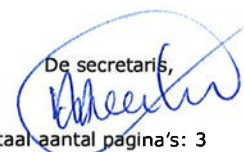
Weert, 23 september 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 10-12-2019

Nummer: 3

De secretaris,


Het programma van eisen vormde de inhoudelijke basis voor de visie op de locatie Beekpoort-Noord. Door meerdere partijen in de uitvraag te betrekken kon er een overwogen kwaliteitskeuze worden gemaakt voor de invulling van deze unieke plek aan het water.

Argumenten

1.1 De stedenbouwkundige visie.

De stedenbouwkundige visie van Croonenburo5 sluit goed aan bij het programma van eisen. Het plan is evenwichtig en anticipeert goed op de omgeving. De eerstelijns bebouwing heeft een goede aansluiting bij vroeger en is gevarieerd. De stadsbruglocatie is blokmatic sterk waardoor het Bassin goed is afgebakend. Het plan herbergt intieme en goed vormgegeven hofjes en mooie doorsteken van het kanaal naar de Schepenlaan. Groen en water komen volledig tot hun recht. De voorliggende visie is in overleg met de stedenbouwkundigen verder verfijnd tot het nu voorliggende plan.

1.2 De uitwerking.

Met het uitwerken van de visie naar een stedenbouwkundig plan wordt gestart zodra de raad heeft ingestemd met de visie.

1.3 Duurzaamheid.

In de uitwerking worden gebiedsoverstijgende thema's zoals duurzaamheid, integraal en duurzaam waterbeheer, klimaat, energie, ruimtelijke kwaliteit en gezondheid verder uitgewerkt.

2.1 Besluitvorming

Het stedenbouwkundige plan, het verkavelingsplan, beeldkwaliteitsplan en een exploitatieberekening worden voor goedkeuring aan de raad voorgelegd. Dit geldt eveneens voor het uitwerken van de stadsbruglocatie.

Kanttekeningen en risico's

In de stedenbouwkundige visie is aan de zijde van de Schepenlaan een watergang voorzien. De bestaande woningen hebben percelen tot aan het trottoir van de Schepenlaan. Om het water te kunnen realiseren is medewerking van de bewoners noodzakelijk. Er is een alternatief plan ontwikkeld voor het geval deze medewerking niet tot stand komt.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De grondexploitatie Beekpoort-Noord (exclusief stadsbruglocatie) kent een negatieve eindwaarde van afgerond € 2,6 miljoen. In de huidige opzet wordt nog rekening gehouden met een woningbouwprogramma van 38 woningen. In het nieuwe bestemmingsplan is er ruimte voor 70 woningen inclusief de 3 bestaande woningen. Door de toevoeging van extra plancapaciteit wordt het tekort verminderd. Zodra het definitieve inrichtingsplan en woningbouwprogramma bekend is, kan het nieuwe resultaat worden berekend.

Ditzelfde geldt voor het hoekkavel aan de stadsbruglocatie. Deze maakt nu nog deel uit van de bedrijventerreinlocatie Centrum Noord.

Bij een positief besluit over woningbouw op deze locatie wordt hiervoor een nieuwe grondexploitatie geopend en wordt de grond uitgenomen uit het gebied Centrum Noord. De bestemming wordt hierbij gewijzigd van bedrijventerrein naar woningbouw. Zodra het inrichtingsplan en woningbouwprogramma voor de stadsbruglocatie bekend zijn, wordt het financiële resultaat van de nieuwe grondexploitatie inzichtelijk.

Duurzaamheid

Er is rekening gehouden met duurzaamheid in de vorm van energie, water en groen.

Uitvoering/evaluatie

Voor de realisatie van Beekpoort-Noord tussen de stadsbruglocatie en de Oude Suffolkweg zijn eerder toezeggingen gedaan aan Bouwbedrijven Jongen. De levensloopbestendige huurwoningen (hofje) binnen dit gebied worden gerealiseerd door Wonen Limburg.

In een motie van 6 februari 2019 is gevraagd de functionele, architectonische en planologische mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw op de stadsbruglocatie en de raad hierover te informeren.

De stadsbruglocatie maakt deel uit van de stedenbouwkundige visie voor Beekpoort-Noord. Voor de realisatie van de stadsbruglocatie wordt een open tender uitgeschreven. Tevens dient voor deze locatie het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

Communicatie/participatie

Bij de uitwerking van de visie in een stedenbouwkundig plan vindt participatie plaats.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling Ruimte en Economie: E. Eggen, M. Arts, R. Bader, O. Hermus
Projectbureau: M. Schers (project-assistent)

Extern:

R. van der Wijst (stedenbouwkundige)

Bijlagen:

- Motie woningbouw stadsbruglocatie
- Programma van eisen voor stedenbouwkundige visie
- Stedenbouwkundige visie Croonenburo5

