

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2715630
Naam opsteller voorstel	: Steffen van der Wielen s.vander.wielen@weert.nl, 0495-575593	Zaaknummer: 2715629
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Versnellingsagenda 2025-2040

Voorstel

1. De Versnellingsagenda 2025-2040 vast te stellen;
2. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en f Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van de Versnellingsagenda 2025-2040 (bijlage 1);
3. De concerndirecteur ruimte – als vertegenwoordiger van de stuurgroep Versnellingsopgave – mandaat te verlenen om wijzigingen aan de Versnellingsagenda aan te brengen, voor zover deze passen binnen de dan geldende Omgevingsvisie, de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en de vigerende Nota Grondbeleid.

Inleiding

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie Weert op 17 juni 2024 heeft de gemeenteraad richting gegeven aan de lange termijn ontwikkeling van de gemeente. In de Omgevingsvisie wordt een aantal strategische keuzes benoemd waaronder 'Beheerste groei vanuit eigenheid'. Geconfronteerd met de grote woningbehoefte heeft de raad voorafgaand aan het vaststellen van de Omgevingsvisie € 3.000.000, - beschikbaar gesteld om woningbouwversnelling te realiseren. Het doel is om meer woningen te realiseren en de krapte op de woningmarkt te verminderen. Naast deze woningopgave wil Weert ca. 30 hectare nieuwe bedrijventerreinen toevoegen en zijn zoekcriteria geformuleerd voor een tweetal energielandschappen.

De ambitie is om jaarlijks gemiddeld 350 nieuwe woningen toe te voegen tot een totaal van ca. 4.600 in 2040. Ten opzichte van de 250 woningen per jaar in het coalitieakkoord betekent dit dat we meer woningbouwlocaties nodig hebben en lopende projecten versneld tot uitvoering moeten brengen. Om aan de strategische keuzes uit de Omgevingsvisie en de woningbouwambitie van de gemeenteraad uitvoering te geven heeft de gemeenteraad op 4 november 2024 de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie vastgesteld.

In de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie zijn de globale doelen en keuzes uit de Omgevingsvisie verenigt tot een realistisch ontwikkelscenario binnen een overzichtelijke ontwikkelperiode. Het gaat hierbij niet alleen om het realiseren van woningbouw maar om de ontwikkeling van een duurzame leefomgeving. Dus ook het ontwikkelen van nieuwe werklocaties, ruimte voor energie, mobiliteit, groen en klimaatadaptatie en alle bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen.

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 17-12-2024

Nummer: 8

De secretaris,

De Ruimtelijke Ontwikkelstrategie geeft antwoord op de vraag hoe we invulling kunnen geven aan de grote en urgente opgaven. Het geeft richting en stelt kaders op alle ruimtelijke beleidsterreinen en het geeft voor Weert richting aan de verdere verstedelijking.

De Versnellingsagenda is de basis voor een succesvolle uitvoering van die opgaven. Het stelt het versnellingsteam en de ambtelijke organisatie in staat om focus en prioriteiten aan te brengen en de gewenste ontwikkelingen gericht ter hand te nemen.

Doel(en)

- Bouwen van woningen boven op de huidige prognose
- Krapte op de woningmarkt verminderen.
- Leefbare woongebieden ontwikkelen en daar waar mogelijk inclusief ruimte voor werken en recreëren.

De Versnellingsagenda dient daarbij als middel om:

- de kansrijke ontwikkellocaties overzichtelijk te bundelen;
- een fasering aan te brengen in de opgave;
- per ontwikkellocatie een globaal ontwikkelprogramma vast te stellen;
- per ontwikkellocatie de (voorkeurs)rol van de gemeente te bepalen;
- focus en prioriteit aan te brengen voor het versnellingsteam;
- per ontwikkellocatie de gevraagde interne capaciteit in beeld te brengen;
- per ontwikkellocatie de eerste acties voor het versnellingsteam vast te stellen.

Het versnellingsteam gaat samen met de organisatie aan de slag om de woningbouwversnelling te realiseren. De Versnellingsagenda dient daarbij als leidraad. Het gaat hierbij expliciet niet alleen om woningbouw maar om een integrale aanpak.

De Versnellingsagenda stelt ons in staat een duidelijke koers te varen en daarover zowel intern als extern eenduidig en helder te communiceren. Hiermee houden we regie op de opgave en die regie is nodig om ook daadwerkelijk versnelling realiseren.

Resultaten

Door met focus en met de juiste prioriteiten te werken aan de versnellingsopgave, zetten we de beschikbare ambtelijke capaciteit en de voor de versnelling beschikbaar gestelde middelen zo efficiënt en effectief mogelijk in. We passen de keuze voor situationeel grondbeleid uit onze Nota Grondbeleid op een slimme manier toe. Waar nodig en wenselijk nemen we zelf regie. In andere gevallen maken we zoveel mogelijk gebruik van de kennis en kunde van marktpartijen en hun bereidheid en (financiële) slagkracht om locaties tot ontwikkeling te brengen. Ook bij deze meer faciliterende rol bepalen we als gemeente eerst zelf per ontwikkellocatie heldere kaders en hanteren we een gezonde zakelijke houding waarmee we versnelling in het proces borgen zonder daarbij afbreuk te doen aan onze kwalitatieve uitgangspunten.

Activiteiten

Het versnellingsteam gaat per ontwikkellocatie uitvoering geven aan de acties die zijn opgenomen in de Versnellingsagenda en rapporteert de voortgang aan de Stuurgroep Versnellingsopgave. Het college en de raad zal ten minste tweemaal per jaar geïnformeerd worden over de voortgang.

Argumenten

1.1 Concrete uitwerking Ruimtelijke Ontwikkelstrategie op locatieniveau.

In het kader van de Versnellingsagenda zijn een groot aantal zachte plannen en kansrijke ontwikkellocaties onderzocht. In totaal zijn er locaties voor ca. 7.000 woningen verkend, zowel binnen bestaand bebouwd gebied als uitbreidingslocaties.

De kansrijke ontwikkellocaties met een ontwikkelcapaciteit boven de 20 woningen zijn opgenomen in de Versnellingsagenda. Deze locaties zijn op basis van een multicriteria-analyse (afwegingskader) afgewogen getoetst aan de kaders uit de Omgevingsvisie en de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. De Versnellingsagenda is dus een concrete uitwerking van de Omgevingsvisie en de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie op locatieniveau. Voor alle locaties geldt dat woningbouw - al dan niet aangevuld met de bijbehorende voorzieningen - op basis van de uitgevoerde verkenningen ruimtelijk voorstelbaar is.

1.2 Werkagenda versnellingsteam.

De Versnellingsagenda geeft een inzicht hoe het versnellingsteam aan de slag gaat. De komende maanden worden door het versnellingsteam acties uitgevoerd en waar nodig wordt het college voorgesteld om beleidsinstrumenten in te zetten. Voor vier gebieden heeft het college in november 2024 reeds besloten om een voorlopig voorkeursrecht te vestigen. De raad zal in januari 2025 een besluit nemen over de bekrachtiging van het voorkeursrecht. Voor de grotere gebiedsontwikkelingen wordt een bestuursopdracht of projectopdracht opgesteld en voorgelegd aan de raad of het college. In de stuurgroep wordt nog definitief bepaald op welk niveau dit wordt voorgelegd.

1.3 De focus ligt ook op de lopende projecten.

Het is niet zo dat we vanaf nul beginnen. Er is een harde planvoorraad en verschillende gebiedsontwikkelingen en onderzoeken lopen al. Denk daarbij onder andere aan het Beekstraatkwartier, de Stadsbruglocatie en Horne Kwartier. Naast het verkennen van nieuwe ontwikkellocaties is ook gekeken naar bestaande lopende ontwikkelingen. In de Versnellingsagenda wordt daar op meer detailniveau advies gegeven en zijn deze ontwikkelingen ook in de fasering meegenomen. Het versnellingsteam zal gevraagd en ongevraagd advies geven over de versnellingsmogelijkheden in lopende projecten.

1.4 Informeren van de gemeenteraad.

De concept Versnellingsagenda (versiedatum 20 september 2024) is in oktober 2024 ter kennisgeving aan de raad aangeboden. Hiermee heeft de raad zicht gekregen op de onderlinge samenhang van de acties op locatieniveau. De Versnellingsagenda (versiedatum 5 december 2024) waaromtrent geheimhouding is opgelegd ligt voor raadsleden ter inzage in het geheime kastje in de leeszaal voor de raadsleden in het stadhuis.

1.5 Focus, prioriteit en rol voor de gemeente.

Niet alles kan tegelijk en we hoeven niet alles zelf te doen. De gemeente bepaalt haar rol bij gebiedsontwikkelingen en projecten en de daarbij behorende inzet van instrumenten en capaciteit aan de hand van het afwegingskader uit de Nota Grondbeleid. Het grondbeleid helpt ons om uitvoering te geven aan de versnellingsopgave en de ambities die we daarbij hebben geformuleerd. In de Versnellingsagenda is per locatie aangegeven welke voorkeursrol de gemeente neemt en welke acties en interne capaciteit benodigd zijn. De Versnellingsagenda biedt het versnellingsteam duidelijkheid met welke locaties we nu wel en met welke we (nog) niet aan de slag gaan. De Versnellingsagenda is dynamisch en zal dus gaan wijzigen op basis van nieuwe inzichten en marktomstandigheden.

1.6 De Versnellingsagenda is niet bindend.

De Versnellingsagenda is niet bindend en brengt geen nieuwe verplichtingen met zich mee. Per ontwikkellocatie zal nog een brede afweging en reguliere besluitvorming plaatsvinden, zowel door het college als door de raad.

2.1 Gewenste regie behouden en marktspeculatie voorkomen.

In de Versnellingsagenda zijn (de kansrijke) ontwikkellocaties opgenomen. Een aantal locaties zijn niet openbaar. Door geheimhouding op te leggen willen we marktspeculatie voorkomen en regie houden op de informatieverstrekking. Het is namelijk niet wenselijk om onze voorkeursrol, de prioritering, de fasering en de programmatische uitgangspunten op locatieniveau integraal met de markt en onze inwoners te delen. Op een later moment kan het versnellingsteam ervoor kiezen om de markt juist bewust te activeren door bepaalde locatie-informatie wel (gedoseerd) en informeel openbaar te maken of met grondeigenaren te delen.

3.1 Dynamisch karakter Versnellingsagenda.

De Versnellingsagenda is opgesteld op basis van de huidige inzichten. De komende periode komen er weer nieuwe inzichten en die zijn van invloed op de prioritering, de (voorkeurs)rol en de benodigde acties om versnelling te realiseren. Ook kunnen zich nieuwe kansrijke locaties aandienen en kunnen locaties afvallen. De Versnellingsagenda is dus dynamisch. Met het mandaat voor de concerndirecteur ruimte – als vertegenwoordiger van de stuurgroep Versnellingsopgave – is het mogelijk om de Versnellingsagenda periodiek te actualiseren om dat flexibele karakter te behouden. Het college zal tweemaal per jaar geïnformeerd worden over de voortgang en de actualisaties van de Versnellingsagenda.

Kanttekeningen en risico's

Aan het vaststellen van de Versnellingsagenda zijn geen kanttekeningen en risico's verbonden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De opgave die volgt uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie is groot. De manier hoe we deze opgave gaan realiseren is nieuw voor de organisatie dus dit heeft impact. Om de versnelling te laten slagen is een versnellingsteam ingezet. Het versnellingsteam gaat aan de hand van deze Versnellingsagenda aan de slag. Naast het aanjagen van de woningbouwversnelling kijkt het team ook naar de mogelijkheid om werkprocessen te optimaliseren. Dit gebeurt in samenwerking met de betreffende teamleiders.

Voor het uitvoeren van de acties uit de Versnellingsagenda zijn door de raad middelen beschikbaar gesteld, namelijk € 3.000.000,- voor woningbouwversnelling en € 5.000.000,- voor strategische grondaankopen. De middelen voor woningbouwversnelling worden via afzonderlijke tranches beschikbaar gesteld. De eerste tranche ad € 720.000,- is in november 2024 door het college beschikbaar gesteld.

Overleg gevoerd met

Intern: Peter Lanting, Opgavemanager woningbouwversnelling, Roy Thijssen (R&E), strategisch adviseur ruimte, Jeroen Veraa (R&E), beleidsadviseur wonen, Mathieu Dolders (R&E), senior adviseur bedrijventerreinen, Marjolein Wassenberg (OCSW), projectleider sociaal domein, Mark Hoeven (F&C), businesscontroller.

Extern: -

Participatie

Participatie is niet van toepassing op de Versnellingsagenda. In de uitwerking van de gebiedsontwikkelingen wordt participatie meegenomen.

Communicatie

Het collegevoorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Via de planuitwerking zal de communicatie op gebieds- en locatieniveau een nadere uitwerking krijgen.

De Versnellingsagenda (versiedatum 5 december 2024) waaromtrent geheimhouding is opgelegd ligt voor raadsleden ter inzage in het geheime kastje in de leeszaal voor de raadsleden in het stadhuis.

Planning

Het versnellingsteam gaat na vaststelling aan de slag met de acties uit de Versnellingsagenda. Voor een aantal gebiedsontwikkelingen wordt gestart met het opstellen van een gebiedsvisie of stedenbouwkundig plan. De verwachting is dat in het 3e kwartaal 2025 de eerste visies door de raad kunnen worden vastgesteld.

Evaluatie

De afdeling ruimte en economie monitort deze opgave. College en raad worden hier periodiek over geïnformeerd. Hiervoor zal 2x per jaar een voorgangsrapportage worden aangeboden.

Bijlage(n):

1. Versnellingsagenda 2025-2040 (geheimhouding)

