

Bestuursopdracht

Gebiedsontwikkeling Spoorzone Weert

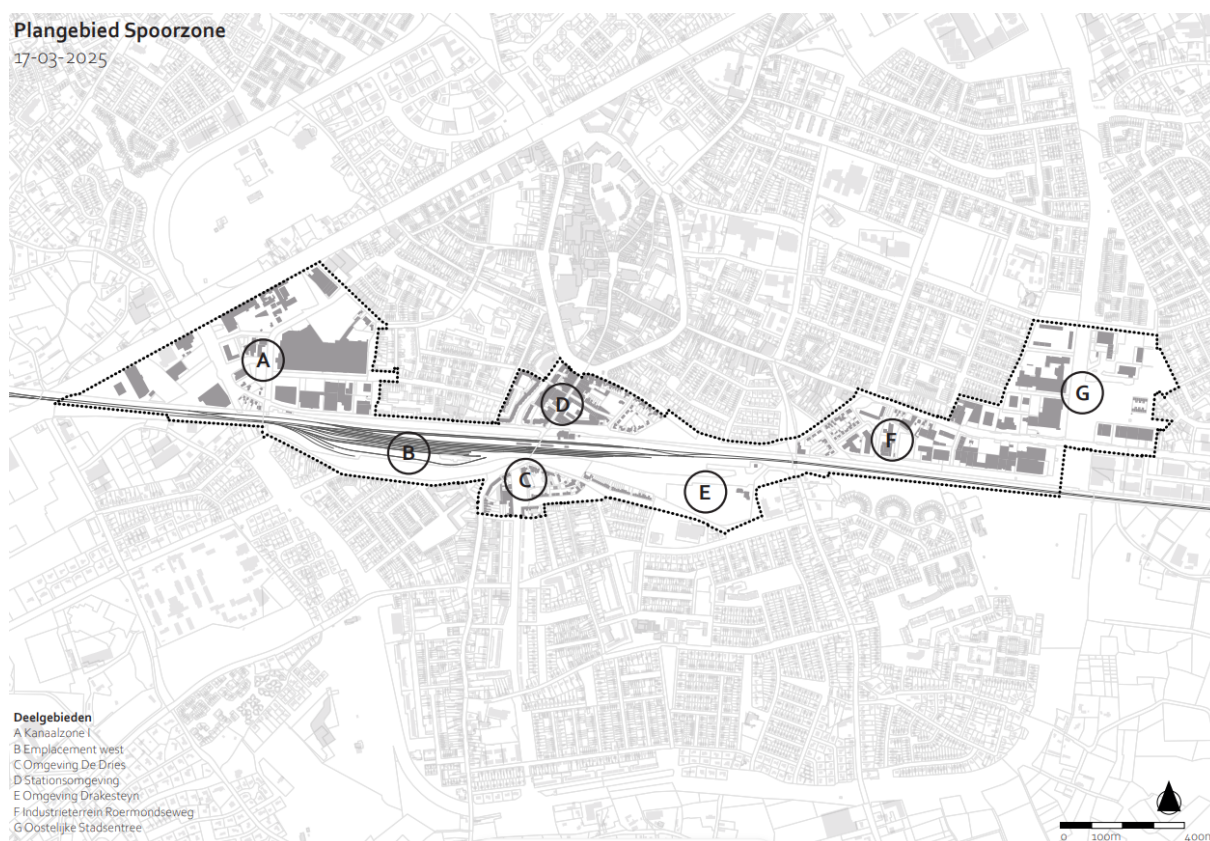
Zaaknummer: 2805830 Documentnummer: 2805835

Aanleiding

Op 17 juni 2024 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Weert vastgesteld en daaropvolgend op 4 november 2024 de Ruimtelijke ontwikkelstrategie. In de Omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken om te groeien. Dit doen we op basis van 'Beheerste groei vanuit eigenheid'. Dat betekent dat we zorgvuldig in- en uitbreidingslocaties bepalen met aandacht voor de sociale, ecologisch en economische waarden. In de Ruimtelijke ontwikkelstrategie is dit nader verkend. De spoorzone/stationsomgeving maakt onderdeel uit van de versnellingsopgave woningbouw en is één van de potentiële ontwikkellocaties in de stad. Echter gaat deze ontwikkeling méér dan alleen over wonen, maar gaat het ook over mobiliteitsoplossingen, plekken waar gewerkt kan worden, leren en recreëren.

Afbakening gebied

De Spoorzone staat weergegeven op onderstaand kaartje. Dit gebied bestaat weer uit verschillende deelgebieden (At/m G).



- A, Kanaalzone I: betreft het huidige bedrijventerrein';
B, Emplacement: betreft het huidige emplacement van Prorail. Wordt nu vooral als opslagplaats voor bouwmaterialen gebruikt;
C, Dries: het gebied rondom het plein en achterzijde van het station;
D, Stationsomgeving: het gebied aan de voorzijde van het station tot aan de singel;
E, Drakensteijn: het voetbalterrein;
F, Dr. Kuiperstraat e.o.: het gebied rondom de Dr. Kuiperstraat;
G, Oostelijke stadsentree: rondom de kruising Ringbaan-Oost – Roermondseweg.

Limburg Centraal

De afgelopen jaren is er veel aandacht voor stationsomgevingen in Nederlandse steden. In het bijzonder naar mobiliteit en leefbaarheid in samenhang met functies zoals wonen, werken, zorg, onderwijs en recreatie. Het Rijk zet daarnaast met het Programma Woningbouw in op realisatie van 981.000 woningen tot en met het jaar 2030. Gemeenten, corporaties, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel. Het Rijk heeft grootschalige woningbouwlocaties aangewezen in Nederland.

Limburg had in eerste instantie geen grootschalige woningbouwlocatie conform de definitie van het Rijk. Voormalig minister De Jonge heeft tijdens de Limburgse Woonkeuken van 8 november 2023 de gemeenten en de provincie uitgedaagd om te komen met één gezamenlijk bod aan het Rijk voor een grootschalige woningbouwlocatie samengesteld uit de zes OV knooppunten (Heerlen, Maastricht, Sittard-Geleen, Roermond, Weert en Venlo). Inmiddels hebben de zes gemeenten op 15 april 2024 tijdens de Limburgse Woonkeuken een gezamenlijk bod aan de minister gedaan onder de naam "Limburg Centraal". Limburg Centraal voorziet in het toevoegen van grootschalige woningbouw rondom de intercitystations. Ten aanzien van dit bod worden op dit moment door het Rijk vervolgonderzoeken en gesprekken gehouden. In ieder geval is in het voorontwerp van de Nota Ruimte 2024 grootschalige woningbouw nabij intercitystations in Noord-, Midden- en Zuid-Limburg opgenomen.

Op 6 november 2024 is in het BO leefomgeving afgesproken gezamenlijk (Rijk, provincie en de zes gemeenten) een integrale verstedelijkingsstrategie Limburg Centraal te ontwikkelen. In die strategie zal naast wonen ook aandacht zijn voor onderwerpen als economie, groen/blauw, klimaatadaptatie, netcongestie en mobiliteit(transitie). De contouren van de verstedelijkingsstrategie worden besproken op het BO Leefomgeving van voorjaar 2025. Ook worden de inzichten uit dit proces benut voor de (ontwerp) Nota Ruimte. Daarnaast stellen gemeenten, met medewerking van Provincie en Rijk, in 2025 Business Cases voor de zes stationsgebieden op, waarmee aan de plannen per gebied verder vorm en inhoud wordt gegeven. De integrale verstedelijkingsstrategie is een samenwerking tussen alle partijen en een gezamenlijke financiering van Rijk en provincie. De Business Cases worden gezamenlijk met gemeenten en provincie inhoudelijk en financieel opgepakt.

City Deal Kennis Maken Limburg

De gemeente Weert participeert in de City Deal Kennis Maken Limburg (CDKML). De City Deal is onderdeel van de Agenda Stad waarin rijk, steden en overheden samenwerken om groei, leefbaarheid en innovatie in de Nederlandse steden te bevorderen. Tijdens een periode van 3 jaar werken we samen met de Hogeschool Zuyd aan de maatschappelijke vraagstukken in Weert, in de context van een City Deal met Maastricht, Heerlen, Roermond en Sittard-Geleen, Wonen Limburg en andere consortiumpartners. Diverse andere kennisinstellingen (studenten en onderzoekers) binnen en buiten Limburg werken samen aan stedelijke opgaven in Weert en succesformules worden ook uitgewisseld tussen de steden in Limburg.

De Spoorzone is een van de twee focusgebieden in Weert. We benutten de kennis van studenten en onderzoekers (multidisciplinair en multilevel) om te kijken naar vraagstukken in de Spoorzone. Niet alleen op visieniveau, maar ook naar uitwerkingen en interventies in de praktijk. Daarnaast start per 1 april 2025 een internationale PhD-onderzoeker die gedurende 4 jaar een ontwerpend onderzoek uitvoert in de Spoorzone. Dit betreft een gezamenlijke opdracht van de TU Delft, Hogeschool Zuyd en gemeente Weert. Hij plaatst de ontwikkeling van de Spoorzone Weert in een breder (theoretisch) perspectief en voedt met zijn onderzoek de gemeente in het proces van het opstellen van ontwikkelvisie, deels uitwerkingen en uitvoeringsstrategie. Tevens coördineert hij de studentprojecten in de Spoorzone en bewaakt hij daarin de samenhang en noodzakelijke verdieping/opvolging.

Bestuursopdracht

Met deze bestuursopdracht vragen wij de gemeenteraad om een formele opdracht om te starten met de gebiedsontwikkeling Spoorzone Weert. Het gaat om een complexe gebiedsontwikkeling waarin meerdere inhoudelijke thema's langskomen waaronder woningbouw, de mobiliteitstransitie, economie/werken, energie, groen- en waterstructuren waarin onderlinge afhankelijkheden van invloed zijn op de totale ontwikkeling. Wat zorgt voor een complex krachtenveld met vele belanghebbenden. We brengen reeds lopende processen en ambities samen, waarvoor de Omgevingsvisie en de Ruimtelijke ontwikkelstrategie het uitgangspunt vormen. We ontwikkelen een perspectief voor de gehele Spoorzone en stellen daarbij een ontwikkelstrategie op. Het betreft een gebiedsontwikkeling van vele jaren waarvan deze, de initiatieffase, de eerste stap is.

Doelstelling

De doelstelling voor de Spoorzone van Weert is om een aantrekkelijk, duurzaam en functioneel leefgebied te creëren dat de stad verbindt en versterkt. Het project omvat de transformatie van het stationsgebied en omliggende gebieden rondom het spoor tot een modern stedelijk woon-werkgebied met voldoende voorzieningen en een volwaardig OV-knooppunt.

Belangrijke elementen van het plan zijn:

- Verbeterde verbindingen om de barrière tussen de noord- en zuidkant van de stad op te heffen.
- Het stationsgebied wordt voorzien van nieuwe functie en stedelijke voorzieningen, waardoor het een levendig en aantrekkelijk gebied wordt.
- Het creëren van een groen karakter en het verbeteren van de ecologische veerkracht van het gebied.
- Het verbeteren van de infrastructuur en verkeersstromen, inclusief een betere (internationale) OV-ontsluiting.

Het doel is om van de Spoorzone een gebied te maken dat niet alleen functioneel is, maar ook een prettige plek om te verblijven en te werken.

Projectresultaat

Het eindresultaat is een nieuw aantrekkelijk, duurzaam en functioneel stadsdeel dat de stad verbindt en versterkt en wat een prettige plek is om te wonen, werken en verblijven.

Het eerste resultaat zal zijn:

Een gedragen gebiedsvisie en robuuste ontwikkelstrategie voor Spoorzone Weert.

Bestaande uit:

- Inventarisatie en analyse van het gebied Spoorzone;
- Per deelgebied worden de scope, beleidsmatige randvoorwaarden en uitgangspunten naar het gewenste programma bepaald;
- Bevat de thema's: wonen, economie/werken, cultuur, cultureel erfgoed, duurzaamheid, water en bodem, sociaal, onderwijs, verstoring/milieu, groen, mobiliteit en stikstof;
- Financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling(en) binnen het plangebied op hoofdlijnen (scenario niveau) doorgerekend;
- Risico's en uitdagingen zijn inzichtelijk gemaakt, programmatisch uitgewerkt en getoetst;
- Nadere uitwerking van het gewenste economisch profiel voor dit gebied.

Projectbeheersing

- *Geld:* Er is € 150.000,- beschikbaar gesteld voor de Spoorzone via de middelen van versnelling woningbouw (1e tranche). Daarnaast vragen we via deze bestuursopdracht aanvullende middelen. De volgende verdeling naar kosten is gemaakt:

PhD-onderzoek: € 30.000,-/jaar x 4 =	€ 120.000,-
Communicatie en participatie:	€ 10.000,-
Procesondersteuner: 8u/week	€ 30.400,-
Stedenbouwkundig ontwerper: 150 uur x € 125,-/uur =	€ 18.750,-
Diverse (haalbaarheids)onderzoeken t.b.v. Spoorzone:	€ 70.850,-
Totaal:	€ 250.000,-

Er is € 150.000,- beschikbaar gesteld voor de Spoorzone via de middelen van versnelling woningbouw (1e tranche). Deze gebiedsontwikkeling gaat verder dan alleen woningbouw, ook mobiliteit, recreëren, groen/blauw en werken maken hier onderdeel van uit. Daarom vragen we via deze bestuursopdracht € 100.000,- om de gebiedsontwikkeling verder te brengen. Dit geld wordt ingezet om onderzoeken te doen, te rekenen en visies en uitwerkingen te verbeelden, denk daarbij aan milieukundige onderzoeken, haalbaarheidsstudies voor stedelijke ontwikkelingen of mobiliteitsoplossingen.

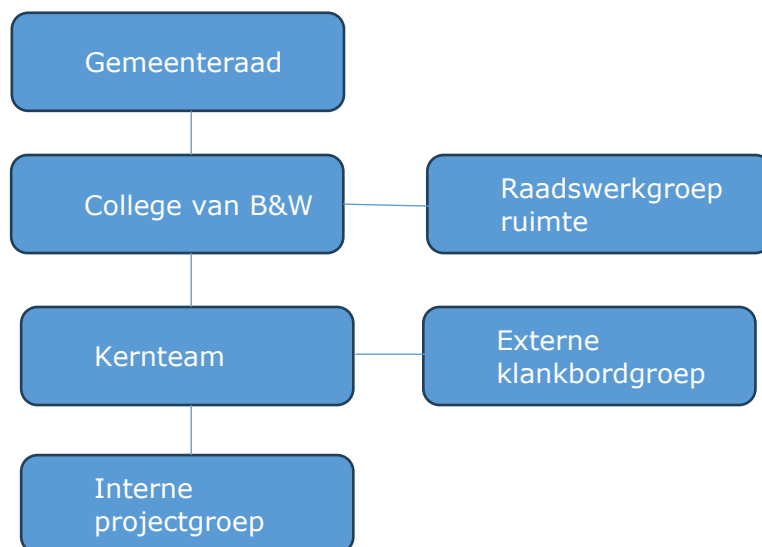
De gemeente Weert is voornemens om een aanvraag Regiodeal te doen voor het project CDKML en middelen toegekend te krijgen voor het ontwerpend onderzoek spoorzone en het opstellen van de genoemde ontwikkelvisie en ontwikkelstrategie.

- *Organisatie:* Dit project wordt gekoppeld aan de stuurgroep ruimtelijke ontwikkelstrategie en versnelling. Er wordt gewerkt met een intern kernteam. Er is een extern projectteam Limburg Centraal waar ook een bestuurlijk- en directeuren overleg is gekoppeld. Via de raads werkgroep ruimte wordt de raad op proces meegenomen. Rond september – oktober 2025 wordt een werksessie voor de gehele gemeenteraad gepland. Op basis van een nog te organiseren factor-C analyse wordt in beeld gebracht wie de belanghebbenden zijn in deze gebiedsontwikkeling. Op basis daarvan zal een externe projectgroep worden opgericht die mee gaan denken en werken aan deze gebiedsontwikkeling.

Bestuurlijk opdrachtgever: Wethouder Thomas van Gemert
Ambtelijk opdrachtgever: Afdelingshoofd Ruimte, economie & vastgoed
Procesmanager: Strategisch adviseur ruimte
Procesondersteuner
Stedenbouwkundige
Beleidsadviseur groen, natuur en landschap
Beleidsadviseur wonen
Beleidsadviseur mobiliteit
Beleidsadviseur economie
Beleidsadviseur sociaal domein
Strategisch adviseur sociaal domein
Beleidsadviseur leefbaarheid
Beleidsadviseur gezondheid

Externe denktank/klankbordgroep (nog te bepalen via Factor C sessie)

- *Informatie:* Halfjaarlijkse voortgangsrapportage loopt via de stuurgroep ruimtelijke ontwikkelstrategie en versnelling.



- *Kwaliteit: Programma van Eisen;*
De Omgevingsvisie en de Ruimtelijke ontwikkelstrategie zijn de kaders voor deze ontwikkeling.
- *Tijd: globale planning en activiteitenoverzicht voor 2025;*
 1. Maart – Mei: Voorbereiding
Kaderen van de opdracht, Factor C analyse, gebiedsscan en lopende initiatieven verkennen.
 2. Mei: Vaststelling bestuursopdracht door gemeenteraad
 3. Mei – Juli: Narratief concept
Verkennen van toekomstbeeld spoorzone. Ideeën uitvergroten om een mogelijke nieuwe identiteit van de Spoorzone te ontdekken in samenwerking met politiek en externe bijeenkomsten.
 4. Juli – September: Rekenen en tekenen + start strategie
Op basis van narratief concept maatregelen inventariseren en eigenaren in beeld brengen. Hiermee worden opgaven en probleemeigenaren in beeld gebracht. Opgaven en maatregelen worden op hoofdlijnen doorgerekend.
 5. September – Oktober: Concept gebiedsvisie + strategie
Concept gereed. Het activeren en koppelen van lokale initiatieven. Koppelen aan programma's.
In deze stap wordt een werksessie met de raad gepland, enerzijds om bijgepraat te worden over het proces en de concept gebiedsvisie + strategie, anderzijds om inhoudelijk hierop te reageren. De reacties worden meegenomen in de definitieve uitwerking van de gebiedsvisie en strategie.
 6. November – December: Afronden gebiedsvisie en ontwikkelstrategie
Gebiedsvisie bestaande uit een toekomstbeeld met een narratief (verhaal). Een ontwikkelstrategie om van visie naar uitvoering te komen. Dit op basis van een agenda.
 7. Januari 2026: De Gebiedsvisie en ontwikkelstrategie worden ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad
- *Communicatie, community building en placemaking:*
Voor het realiseren van een succesvolle gebiedsontwikkeling is draagvlak ontzettend belangrijk. Het gaat niet alleen over communicatie maar ook over community building en placemaking. Het gaat over het verbinden van de harde en zachte kant van gebiedsontwikkeling om zo succesvolle resultaten te boeken. Daarbij zetten we in op

het combineren van participatie met placemaking. Placemaking gaat over een integrale benadering van stadsontwikkeling, multidisciplinair ingestoken, waarbij eindgebruikers goed betrokken zijn bij de ontwikkeling en je deze samen opbouwt. Kleinschalige initiatieven, zowel ruimtelijk als maatschappelijk, die samen met de bewoners en organisaties van een stad ontwikkeld worden en zorgen voor activering van de plek op de korte termijn.

Samenwerken, experimenteren en gewoon doen met de mensen in een stad - met lokale identiteit - en een multidisciplinair team van professionals, brengt een gedroomde, ambitieuze toekomst snel dichterbij. Gedurende het proces wordt er dus al gewerkt aan het toekomstbeeld en worden initiatieven die hieraan bijdragen geactiveerd.

Daarom organiseren wij externe werksessies/participatie bijeenkomst om zowel op te halen, als samen te werken en daarmee draagvlak te creëren. Dit doen we in samenwerking met het Stadslab 0495. In gezamenlijkheid stellen we een communicatie- en participatieplan op.

Risico's

In deze fase van de gebiedsontwikkeling zijn er nog geen grote financiële en juridische risico's. Een belangrijk onderdeel in deze fase is draagvlak. Door te werken met een communicatie- en participatieplan wordt dit ondervangen.

Het opstellen van een gebiedsvisie kan vertragend werken voor reeds lopende initiatieven. Gedurende het proces moet hier actieve afstemming over zijn, zowel op bestuurlijk als ambtelijk niveau. Hieronder staat beschreven hoe we om gaan met projecten die een relatie hebben met dit proces.

Relatie met andere projecten en lopende ontwikkelingen

De Spoorzone is een gebied waarin al diverse ontwikkelingen lopen. Denk hierbij aan de Oostelijke stadsentree (Dr. Kuypersstraat) en de herontwikkeling van de locatie Ray Prickers.

Doordat er al projecten lopen en er gedurende het proces wellicht nieuwe initiatieven worden geactiveerd die een bijdrage leveren aan de toekomst van de Spoorzone kan het zo maar zijn dat de visie al werkelijkheid wordt voordat de gebiedsvisie officieel is vastgesteld door de gemeenteraad. Hieronder valt alles wat een duurzame ontwikkeling bevordert die in lijn is met de maatschappelijke behoefte van de lokale gemeenschap.

De gebiedsvisie Spoorzone Weert vormt de overkoepelende kapstok en bewaakt de samenhang tussen de deelgebieden.

Besluit Gemeenteraad