

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