

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