

PROJECTOPDRACHT

ROERMONDSEWEG OOST

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouders: Thomas van Gemert Martijn van den Heuvel	Project: Roermondseweg-Oost Versie: 2 Datum: 27-01-2025
Ambtelijk opdrachtgever: XXXXXXXXXX	Projectmanager: XXXXXXXXXX

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 Roermondseweg Oost 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.

Uit eerdere verkenning blijkt dat het gebied Roermondseweg Oost een kansrijke locatie is voor de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, al dan niet in combinatie met een energielandschap. Het gaat hier niet alleen om het toevoegen van nieuw bedrijventerreinen areaal maar ook om ruimte te creëren om bedrijven vanuit bestaande bedrijventerreinen die worden getransformeerd naar wonen hiernaartoe te kunnen verplaatsen (schuifruimte).

Roermondseweg 171 en 175
Voor de locatie Roermondseweg 171 en 175 is inmiddels een principeverzoek ingediend. Dit principeverzoek is onderdeel van deze gebiedsontwikkeling. De initiatiefnemer wil een

uitbreiding van het bedrijventerrein tot 22 ha (bruto). Met de initiatiefnemer worden nadere afspraken gemaakt over het te doorlopen proces.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie

De kwantitatieve vraag volgens de STEC Groep prognose voor Weert ligt tussen de 21 en 44 hectare (netto) voor de periode 2022 tot en met 2030. De Roermondseweg 171 en 175 kunnen daarvoor een belangrijk deel van de ruimtevraag invullen.

Gelet op de uitgangspunten van de omgevingsvisie en het vigerend provinciaal beleid worden de nieuw uit te geven bedrijfskavels niet groter dan 5 hectare. Deze maximale maatvoering is ook in de ruimtelijke ontwikkelstrategie opgenomen.

De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein gaat hand in hand met de ontwikkeling van opwek energie zodat opwek en afname bij elkaar worden gebracht.

Projectopdracht Roermondseweg-Oost

Deze projectopdracht brengt de lopende én de nog nader uit te werken processen samen: We stellen een gebiedsvisie en een wervings- en ontwikkelstrategie op voor het gebied tussen de Roermondseweg en de A2 voor het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein in combinatie met een energielandschap en ingebed in het landschap (behoud van waardevolle elementen).

Maatschappelijk Effect:

Deze ontwikkeling draagt bij aan de volgende maatschappelijke effecten:

1. Inwoners wonen passend bij hun behoefte (schuifruimte voor bedrijven)
2. Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat (i.c. werkklimaat)
3. Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat
4. De leefomgeving is biodivers en klimaat adaptief
5. Weert vervult een centrumfunctie voor omgeving

Doel:

Het doel is om een nieuw bedrijventerrein met energielandschap te ontwikkelen met een goede bereikbaarheid en in balans met de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied. Hiermee versterken we onze economische positie en bieden we ruimte aan onze ondernemers. 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 gebiedsvisie waarin vanuit een hoger schaalniveau het gebied wordt ingericht voor werken en energieopwekking. 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.

We zetten primair in op 30 ha. netto bedrijventerrein. Deze worden op een kwalitatief hoogwaardige manier ingepast in het landschap. Er dient te worden onderzocht wat voor type

werklocatie wenselijk is te ontwikkelen. Daarbij houden we rekening met de lokale en gebieds-specifieke identiteit en het inpassen van de bestaande bedrijven en woningen.

De antwoorden op de vragen hoe moet worden omgegaan met de spoorlijn, energieopwekking en -afname, ondergrondse infrastructuur, voorzieningen, milieucontouren en een goede ontsluitingsstructuur maken integraal deel uit van de visie.

Economische uitvoerbaar plan

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.

Werknaam

Het project loopt thans onder de werknaam Roermondseweg Oost. Het is de bedoeling om het nieuwe bedrijventerrein in naamgeving te laten aansluiten bij de identiteit van Weert. De uiteindelijke gebiedsvisie kan hier een mooi aanknopingspunt vormen.

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 gebiedsontwikkelingen 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 Roermondseweg Oost (extern bureau)
- b. Het doorlopen van een grondig participatietraject
- c. Het incidenteel uitvoeren van aanvullende onderzoeken
- d. Dekking van 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. Uitwerken deelgebieden tot stedenbouwkundige verkaveling
- j. Opstellen grondexploitatie en wijziging omgevingsplan

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 nader beschreven in het projectresultaat.

4. Organisatie

Kernteam bestaat uit:

- a. Projectmanager: Gebiedsontwikkelaar werken
- b. Project assistent
- c. Stedenbouwkundige
- d. Beleidsadviseur sociaal domein (op afroep)
- e. Strategisch planeconoom
- f. Communicatieadviseur (op afroep)

Werkgroep bestaat uit gebiedsvisie:

- g. Kernteam
- h. Business Controller
- i. Strategisch adviseur ruimte
- j. Senior beleidsmedewerker RO

- k. Senior beleidsadviseur economie
- l. Beleidsadviseur energie
- m. Beleidsadviseur mobiliteit
- n. Beleidsadviseur sociaal domein
- o. Beleidsadviseur groen, natuur en landschap
- p. Beleidsadviseur water en klimaatadaptatie
- q. Bedrijvencontactfunctionaris
- r. Participatieadviseur

Externe partijen:

Initiatiefnemer (Vestum BV)
 Grondeigenaren
 Omwonenden
 Provincie Limburg
 Waterschap Limburg
 Parkmanagement Weert
 Vastgoedpartijen
 Veiligheidsregio
 Weert energie
 Enexis

- 5. Tijd/fasering:
- 6. Informatie: zie hieronder (communicatie en participatie).
- 7. Communicatie & Participatie: Er wordt een factor-C analyse uitgevoerd. Op basis daarvan wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld.
- 8. Kwaliteit: Een breed gedragen visie op de Roermondseweg Oost met ruimtelijke keuzes gebaseerd op de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie en Omgevingsvisie.

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 waarbij de grondeigenaar/ontwikkelaar de grondexploitatie voert.

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: De Roermondseweg (N280) is niet gedimensioneerd op de ontwikkelingen. Mogelijke aanpassingen aan deze weg dienen daarom in de gebiedsvisie te worden opgenomen.

Juridische risico's:

- (Bezwaar)procedures tegen deze ontwikkeling: er wordt gewerkt aan een breed gedragen

visie, participatie is daar onderdeel van, hiervoor 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 in dit onderdeel. Andere benadering, ander belang.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

De ontwikkeling van Roermondseweg-Oost 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:

- Principeverzoek Roermondseweg 171 en 175
- Actuele ontwikkelingen rondom energievoorziening
- Opstellen economisch profiel Weert
- Vrachtwagenparkeerplaats A2 (RWS/Provincie)
- De gebiedsvisie kan een verdere indicatieve verkenning doen in zuidoostelijke richting

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
- 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