

Afdeling	: Projectbureau	Raadsvoorstel: DJ-1229985
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders K.Reijnders@weert.nl	Zaaknummer: 1229235
Portefeuillehouder	: W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 19

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst Beekpoort Noord

Voorstel

1. Kennis te nemen van bijgevoegd stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan;
2. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken voor wat betreft de concept-samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 169, lid 4 jo. artikel 160, lid 4, sub d, Gemeentewet;
3. De door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, lid 2, Gemeentewet jo. lid 1 Gemeentewet te bekrachtigen voor wat betreft de grijs gearceerde delen van de samenwerkingsovereenkomst, bijgevoegd taxatierapport en bijgevoegde kostenraming voor de inrichting van het openbaar gebied, de risico-inventarisatie en het advies van Dirkzwager Advocaten en Notarissen.

Inleiding

Beekpoort-Noord is onderdeel van Waterfront Weert. Aan het Waterfront is de ontwikkeling van een meer stedelijke woonomgeving nabij het centrum en het kanaal voorzien. Er is immers veel vraag naar woningen in diverse categorieën en het bestemmingsplan ter plaatse (woongebieden 2019), dat een uitwerking is van de Structuurvisie Weert 2025, laat woningbouw toe op deze locatie.

Op 5 februari 2020 heeft uw raad de stedenbouwkundige visie voor Beekpoort – Noord vastgesteld. Deze is de afgelopen periode verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan (bestaande uit een verkavelingsplan en een inrichtingsplan) en een beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is gewerkt aan een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over de realisatie van een gedifferentieerd woningbouwprogramma en bijbehorend hoogwaardig ingericht openbaar gebied.

Beoogd effect/doel

Het gebied Beekpoort – Noord te ontwikkelen voor woondoeleinden. Daarbij wordt de potentie van het kanaal benut om de noordelijke stadsentree op te waarderen tot een hoogwaardig woongebied, dicht bij het centrum, dat geschikt is voor een brede doelgroep. Het openbaar gebied rond de woningen wordt aangelegd in hoogwaardige kwaliteit die bijdraagt aan het creëren van een prettig woonklimaat.

Argumenten

1.1. Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de Structuurvisie 2025 en de vastgestelde visie Beekpoort – Noord.

Op 5 februari 2020 heeft de raad de stedenbouwkundige visie Beekpoort – Noord vastgesteld, wat een uitwerking is van de ambities uit de Structuurvisie 2025. De specifieke opgaven uit de structuurvisie zijn het ontwikkelen van een aantrekkelijk waterfront, het aanleggen van een recreatieve route tussen het centrum en Weert-West en het versterken van de rechtlijnigheid van het kanaal door de groene begeleiding daarvan te versterken middels bomerijen. Het stedenbouwkundig plan voor Beekpoort-Noord geeft verdere uitwerking aan twee van de drie opgaven.

1.2. Het stedenbouwkundig plan past binnen de kaders van bestemmingsplan Woongebieden 2019.

Bestemmingsplan Woongebieden 2019 omvat een groot deel van Weert, waaronder plangebied Beekpoort-Noord. De Structuurvisie 2025 is leidend geweest voor het opstellen van het bestemmingsplan en bij het nog ontbreken van concrete plannen is planologisch vastgelegd dat er binnen Beekpoort-Noord (exclusief de Stadsbruglocatie) ruimte is voor maximaal 70 woningen en een maximale hoogte van 12 meter i.v.m. de molenbiotoop.

1.3. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de behoefte aan woningen in diverse categorieën cf. de structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 t/m 2021.

Het plan voorziet in 11 sociale huurwoningen, 17 koopappartementen en 17 vrije sector grondgebonden koopwoningen.

1.4. Een supervisor toetst op de beeldkwaliteit binnen een Welstandsvrij gebied.

Beekpoort-Noord is een welstandsvrij gebied, maar ligt nabij het centrum op een beeldbepalende locatie. Het is daarom wenselijk om regie te (laten) voeren op beeldkwaliteit.

De gemeente kan voor dit nieuw te ontwikkelen gebied een supervisor aanstellen, met als taak de ruimtelijke kwaliteit te stimuleren. Deze eisen zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, wat het kader vormt voor de toetsing van de ontwerpen van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte. De toetsing door de supervisor is voorzien in de samenwerkingsovereenkomst.

2.1 De concept-samenwerkingsovereenkomst Beekpoort-Noord is gebaseerd op/in lijn met de samenwerkingsovereenkomst voor Werthaboulevard

Voor het opstellen van de nu voorliggende concept-samenwerkingsovereenkomst Beekpoort-Noord is de samenwerkingsovereenkomst van Werthaboulevard als onderlegger gebruikt en alleen waar nodig aangepast op de planspecifieke onderdelen.

3.1. Geheimhouding is noodzakelijk om de economische en financiële belangen van de gemeente te borgen.

Voorgesteld wordt geheimhouding te bekrachtigen voor wat betreft de concept-samenwerkingsovereenkomst, het taxatierapport en de kostenraming in verband met de economische en financiële belangen van uw college en de raad en het voorkomen van onevenredige bevoordeling respectievelijk onevenredige benadeling van de gemeente Weert en/of de wederpartij.

Kanttekeningen en risico's

Verrekening

Indien geen overeenkomst wordt gesloten, dan is er wel aanleiding tot verrekening van in ieder geval de "bijkomende kosten" die Jongen Bouwpartners heeft gemaakt, vooruitlopend op het uiteindelijk bouwrijp maken van de gronden, zoals vernoemd in de concept-samenwerkingsovereenkomst. Indien de gemeente de gronden zelf bouwrijp zou maken in plaats van deze taak door te leggen, dan waren de kosten voor de voorbereiding hiervan gelijk geweest.

Onderhoudsbudget openbaar gebied

De onderhoudsbudgetten voor de openbare voorzieningen en het openbaar groen dienen te worden bijgeraamd als gevolg van de uitbreiding van de arealen in verband met bovengenoemde ontwikkeling, vanaf de momenten zoals bedoeld in artikel 18.6 en 18.7 van onderhavige samenwerkingsovereenkomst.

Financiële gevolgen

De uitwerking van de stedenbouwkundige visie tot stedenbouwkundig plan heeft een negatief effect op de vigerende grondexploitatie van Beekpoort – Noord (G130500) zoals vastgesteld bij de jaarrekening 2019.

Er worden minder woningen gerealiseerd en de taxatiewaarde valt lager uit dan eerder ingeschat. Het resultaat hiervan is dat de grondwaarde lager uitvalt en de grondexploitatie daardoor negatiever uit komt. Daarnaast zijn de kosten bouw- en woonrijp maken hoger dan verwacht. Een derde reden voor de lagere grondwaarde en de negatieve grondexploitatie is het effect van de sociale woningbouw ter plaatse.

Bij de jaarrekening 2019 was een negatief resultaat verwacht van -/- € 1.463.265,-. Hiervoor is een voorziening getroffen. Daarnaast was een risicopost voorzien van € 189.000,-.

De grondexploitatie op basis van het stedenbouwkundige plan en de afspraken uit de voorliggende overeenkomst kent een negatief resultaat van -/- € 3,1 miljoen.

Bij de actualisaties van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening 2020 wordt verwacht dat bij de ontwikkeling van een woongebouw op de stadbruglocatie een positief resultaat behaald kan worden, wat mogelijk kan worden ingezet ter compensatie van het verlies als gevolg van het realiseren van een hoogwaardig grotendeels grondgebonden woonmilieu.

Indien geen overeenkomst wordt gesloten, dan is er wel aanleiding tot verrekening van in ieder geval de bijkomende kosten die Jongen Bouwpartners heeft gemaakt, vooruitlopend op het uiteindelijk bouwrijp maken. Indien de gemeente de gronden zelf bouwrijp had gemaakt i.p.v. deze taak door te leggen, dan waren de kosten hiervoor gelijk geweest.

Uitvoering/evaluatie

Nadat uw raad wens en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt, zal het college een definitief besluit nemen. Indien het college positief besluit dan zal de samenwerkingsovereenkomst zijdens de gemeente worden ondertekend, waarna de contractspartij van start gaat met de werkzaamheden.

Communicatie/participatie

Het plan zal ter beeldvorming worden gepresenteerd in de commissie Ruimte & Economie van januari 2021.

Tezamen met Jongen Bouwpartners zal het plan vervolgens aan omwonenden en belanghebbenden worden gepresenteerd.

De overeenkomst zal binnen 2 weken na het definitieve besluit van uw college worden gepubliceerd (Wro artikel 6.24 lid 3).

Advies raadscommissie

De raadscommissie Ruimte & Economie acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

Bijlagen

Openbaar

1. Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan;
2. Concept-samenwerkingsovereenkomst, met uitzondering van de grijs gearceerde delen.

Niet openbaar

1. De grijs gearceerde delen van de concept-samenwerkingsovereenkomst;
2. Taxatierapport;
3. Kostenraming inrichting openbaar gebied;
4. Risico-inventarisatie;
5. Advies Dirkzwager Advocaten en Notarissen.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema

Nummer raadsvoorstel: DJ-1229985

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 januari 2021.

besluit:

1. Kennis te nemen van bijgevoegd stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan;
2. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken voor wat betreft de concept-samenwerkingsovereenkomst op grond van artikel 169, lid 4 jo. artikel 160, lid 4, sub d, Gemeentewet;
3. De door het college opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, lid 2, Gemeentewet jo. lid 1 Gemeentewet te bekrachtigen voor wat betreft de grijs gearceerde delen van de samenwerkingsovereenkomst, bijgevoegd taxatierapport en bijgevoegde kostenraming voor de inrichting van het openbaar gebied, de risico-inventarisatie en het advies van Dirkzwager Advocaten en Notarissen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2021

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink – Schuitema