

Vergadering Gemeenteraad van 23-11-2016

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Wijst, Rob Van der

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:
RAD-001327
Zaaknummer JOIN:
Z/16/028877
Agendapunt:

Onderwerp

Visie Centrum-Noord en Inspiratiekader Beekpoort-Noord.

Voorstel

1. De "Visie Centrum-Noord" vast te stellen.
2. Het "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" vast te stellen.

Inleiding

In het coalitieprogramma is voorgesteld om te onderzoeken of in het gebied Centrum-Noord een andere invulling mogelijk is dan alleen kantoren. Voorliggend voorstel is het resultaat van dit onderzoek. Centrum-Noord is een binnenstedelijk kantorenpark. Ondanks de hoogwaardige uitstraling zijn nog niet alle terreinen uitgegeven en het is duidelijk dat de kantorenmarkt structureel veranderd is. De Stadsbruglocatie en de zone aan het kanaal (Beekpoort-Noord) vormen een prominente plek in Weert vanwege de markering van de noordelijke entree van de binnenstad en de ligging aan het kanaal. Het is van belang om hier een hoogwaardige kwaliteit te realiseren. Om initiatiefnemers daartoe te bewegen is het "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" opgesteld. Dit vormt een uitwerking van de "Visie Centrum-Noord". Het college heeft de "Visie Centrum-Noord" en het bijbehorende inspiratiekader 6 weken ter inzage gelegd voor eenieder om te reageren.

Beoogd effect/doel

- Kantorenpark Centrum-Noord sluit in de toekomst beter aan op de programmatische vragen uit de markt.
- Andere functies passend bij de kantoorbestemming vinden een plek op Centrum-Noord.
- Beoogde ruimtelijke kwaliteit van het kantorenpark blijft als uitgangspunt behouden.
- Hoogwaardige markering van de noordelijke entree van binnenstad.
- Bijzonder woonmilieu in Beekpoort-Noord dat de ligging aan het kanaal benut en iets toevoegt aan het huidige woningaanbod.
- Aangenaam verblijfsgebied aan de noordzijde van de Zuid-Willemsvaart als tegenhanger van de Werthaboulevard.
- Uitgifte lege terreinen Centrum-Noord.



Argumenten

- 1.1. *Programmatische sturing is benodigd om Centrum-Noord aan te laten sluiten op de veranderende vraag.*

Centrum- Noord blijft een kansrijke locatie voor kantoren, er is echter in totaliteit minder vraag naar vierkante meters. In de visie worden voor de verschillende zones extra mogelijkheden geboden zoals bedrijvigheid (onder voorwaarden), kantoren met baliefuncties (aan de Eindhovenseweg), woon-werkkavels (westzijde). Voor de Stadsbruglocatie wordt de mogelijkheid van een gemengde bestemming voorgesteld.
- 1.2. *Centrum-Noord is en blijft het economische visitekaartje van Weert.*

Door de ligging aan de Ringbaan-Noord en Eindhovenseweg is Centrum-Noord een belangrijke zichtlocatie. Daarom is behoud van de kantoorfunctie aan de randen en entrees belangrijk. Centraal in het gebied is wel verkleuring met bij dit gebied passende bedrijven in milieucategorie 1 en 2 mogelijk (aangescherpte bedrijvenlijst). Maar ook hier blijft de primaire inzet om dit met kantoren te vullen.
- 2.1. *Het inspiratiekader vormt de uitwerking van de noordzijde van het Waterfront zoals opgenomen in de Structuurvisie Weert 2025.*

In de Structuurvisie Weert 2025, en in het bijzonder de Visie op het Stadshart, wordt de wens uitgesproken om de stadspool Bassin en omgeving verder ruimtelijk en programmatisch te ontwikkelen (Waterfront). Het inspiratiekader gaat in op de gewenste ruimtelijk-functionele invulling en beeldkwaliteit van gebouwen en openbare ruimte.
- 2.2. *De Stadsbrug is een markant punt en verdient een bijzondere invulling.*

De Eindhovenseweg is een belangrijke entree van Weert en de binnenstad. Conform de hoogwaardige vormgeving van De Hameij verdient ook de hoek Eindhovenseweg – Zuid-Willemsvaart een verbijzondering. In het inspiratiekader worden de randvoorwaarden hiervoor benoemd en beelden ter inspiratie aangedragen.
- 2.3. *Ontwikkeling van een hoogwaardig woongebied aan het kanaal is gewenst.*

De ligging aan de Zuid-Willemsvaart biedt de kans om een nieuw woonmilieu te ontwikkelen met (overwegend) grondgebonden woningen in een compact milieu. Eventueel kunnen bijzondere waterelementen worden toegevoegd. Onlangs heeft uw college ingestemd met de 'Beleidsregel terugdringen planvoorraad' en de projectmelding Waterfront. De beleidsregel is een randvoorwaarde. Tevens dient de uitgiftestrategie nog bepaald te worden. Dit is als zodanig aangegeven in de projectmelding.

Kanttekeningen en risico's

- 1.1 en 2.1. *De ligging binnen de molenbiotoop vraagt om overleg met de molenstichtingen en eigenaar.*

De molenbiotoop van de Wilhelmus-Hubertusmolen vormt een beperking ten aanzien van de bouwhoogte op de Stadsbruglocatie/Beekpoort-Noord. De hoogte vanuit de molenbiotoop strookt niet met de hoogtes die wenselijk zijn om het benodigde programma te huisvesten en vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Overleg met de molenstichtingen en eigenaren heeft in het kader van beide notities plaatsgevonden. Indien de eerste contouren van het bouwplan voor de Stadsbruglocatie bekend zijn, is vervolgoverleg gewenst met de molenstichtingen en eigenaren naar de effecten op de molenbiotoop.
- 1.2. *Centrum-Noord mag niet 'afglijden' naar een regulier bedrijventerrein.*

Centrum-Noord is een unieke hoogwaardige locatie dicht bij de binnenstad. Aanpassen van de programmatische mogelijkheden mag niet ten kosten gaan van uitgeefbare bedrijfskavels op andere locaties. Reguliere bedrijven die geen profijt hebben van de ligging nabij de binnenstad en de hoogwaardige ruimtelijke

kwaliteit passen beter op reguliere bedrijventerreinen verder van de binnenstad.
Om die reden is de bedrijvenlijst aangescherpt voor Centrum-Noord.

Financiële gevolgen

De verwachting is dat door de verruiming van de planologische mogelijkheden voor Centrum-Noord de huidige vrije percelen sneller en eenvoudiger verkocht kunnen worden. Verder hebben de "Visie Centrum-Noord" en "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" geen financiële consequenties.
De vaststelling van deze documenten heeft geen personele consequenties.

Uitvoering/evaluatie

Uitvoering vindt plaats door de verruiming van de planologische mogelijkheden mee te nemen bij de toetsing van toekomstige initiatieven en eventuele bestemmingsplanherzieningen. De kruimelgevallenregeling dient aangepast/aangescherpt te worden voor wat betreft de wijziging van gebruik naar bedrijven categorie 1 en 2. Daarnaast wordt het bestemmingsplan voor onder andere Centrum-Noord in 2018 aangepast (bestemmingsplan Woongebieden 2018) en worden planologisch relevante aspecten uit de Visie Centrum-Noord hierin verwerkt.
Voor de woningbouwlocatie aan het kanaal en de Stadsbruglocatie geldt het inspiratiekader als zacht uitgangspunt en geeft het de gemeentelijke doelstellingen voor het gebied weer als inspiratiebron voor de initiatiefnemers.

Communicatie/participatie

De "Visie Centrum-Noord" heeft met ingang van 23 juni 2016 gedurende 6 weken, dat wil zeggen tot en met 3 augustus 2016, bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis, Wilhelminasingel 101, voor een ieder ter inzage gelegen. De visie is digitaal raadpleegbaar via www.weert.nl/visiecentrumnoord. Daarnaast is de "Visie Centrum-Noord" op 22 juni 2016 gepresenteerd aan de Bedrijvenvereniging Weert Centrum-Noord. Tijdens de presentatie is nadrukkelijk vermeld dat opmerkingen gemaakt tijdens de bijeenkomst niet als formele inspraakreactie zouden worden meegenomen.

Er is één inspraakreactie ingediend tegen de "Visie Centrum-Noord". De indiener is voornemens een hoogwaardig kantoorpand te realiseren op Centrum-Noord en vreest dat Centrum-Noord afglijdt naar een regulier bedrijventerrein met lage ruimtelijke uitstraling. Het eindverslag inspraak is door ons vastgesteld en ter informatie bijgevoegd. De inspraakreactie heeft niet geleid tot aanpassing van de Visie Centrum-Noord.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Eindverslag inspraak "Visie Centrum-Noord"
2. "Visie Centrum-Noord"
3. "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie"
4. Ingekomen reactie

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001327

RAADSBESLUIT

De raad der gemeente Weert overweegt het volgende:

Burgemeester en wethouders van deze gemeente hebben op 22 juni 2016 ter openbare kennis gebracht dat met ingang van 23 juni 2016 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 3 augustus 2016 bij de informatie- en servicebalie in het stadhuis, Wilhelminasingel 101, voor een ieder ter inzage ligt de concept "Visie Centrum-Noord" inclusief bijlagen en het aanvullende inspiratiekader en dat gedurende dit tijdvak eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar kan maken bij het college. De visie is tevens digitaal beschikbaar via de website van de gemeente Weert: www.weert.nl/visiecentrumnoord.

De "Visie Centrum-Noord" en het aanvullende "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" vormen het beleidskader om beter aan te kunnen sluiten op programmatische vragen uit de markt en te komen tot een hoogwaardige invulling van Centrum-Noord.

Tegen de "Visie Centrum-Noord" is één inspraakreactie ingediend die niet heeft geleid tot aanpassing van de visie.

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 11-10-2016 om in te stemmen met de "Visie Centrum-Noord" en het aanvullende "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie".

besluit:

1. De "Visie Centrum-Noord" vast te stellen.
2. Het "Inspiratiekader Beekpoort-Noord/Stadsbruglocatie" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 23-11-2016.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans

