

Afdeling	: Projectbureau	B&W-voorstel: DJ-1229241
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders K.Reijnders@weert.nl	Zaaknummer: 1229235
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan, supervisie en Samenwerkingsovereenkomst Beekpoort-Noord.

### Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegd stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Beekpoort-Noord;
2. Een supervisor te benoemen die de beeldkwaliteit van Beekpoort-Noord bewaakt;
3. In principe in te stemmen met bijgevoegde concept-samenwerkingsovereenkomst;
4. Af te wijken van het gemeentelijke inkoop- en aanbestedingsbeleid voor de werken bouw- en woonrijp maken van de gronden binnen exploitatiegebied Beekpoort-Noord;
5. Kennis te nemen van de risico-inventarisatie en het advies van Dirkzwager Advocaten en Notarissen met betrekking tot concept-samenwerkingsovereenkomst;
6. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan ter kennisname van de raad te brengen.
7. De raad op grond van artikel 169, lid 4 jo. artikel 160, lid 4, sub d Gemeentewet in de gelegenheid te stellen wensen en bedingen kenbaar te maken voor wat betreft de concept-samenwerkingsovereenkomst;
8. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 55 Gemeentewet jo.:
  - a. artikel 10, lid 1 sub c Wet openbaarheid van bestuur, voor wat betreft de bijgevoegde risico-inventarisatie;
  - b. artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur, voor wat betreft de grijs gearceerde delen in de concept-samenwerkingsovereenkomst, bijgevoegd taxatie-rapport en bijgevoegde kostenraming voor de inrichting van het openbaar gebied, de risico-inventarisatie en het advies van Dirkzwager Advocaten en Notarissen;

Weert, 10 december 2020	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

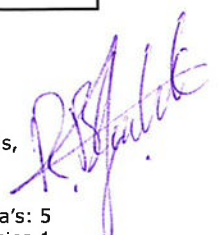
#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 17 december 2020

Nummer: 7

De secretaris,



9. De raad te verzoeken de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 2 jo. lid 1 Gemeentewet.

### **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 de 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**

1. 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.
2. De raad in de gelegenheid stellen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de concept-samenwerkingsovereenkomst.

### **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 bomenrijen. 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 de realisatie van 45 nieuwe woningen, waaronder 11 sociale huurwoningen, 17 huurappartementen en 17 vrije sector grondgebonden koopwoningen.

#### *2.1. 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.

### *3.1 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 waar nodig aangepast op de planspecifieke onderdelen.

### *4.1. Regie tussen bouwrijp maken, opstalontwikkeling en woonrijp maken is het beste te borgen als deze in één hand is.*

De ontwikkeling van het openbaar gebied en de ontwikkeling van de opstallen zijn integraal onderdeel van één ontwikkeling. Organisatorische afstemming tussen bouwrijp maken, start bouw en start woonrijp maken is daardoor van belang. Door het werk 1 op 1 aan Jongen Bouwpartners te gunnen worden de risico's voor het mogelijk niet naadloos aansluiten in planning en de risico's voor het aansluiten van de feitelijke openbare ruimte aan de woningpercelen risico's voor rekening van Jongen Bouwpartners. De regie is dus het beste te waarborgen als de regie in één hand is.

### *4.2. Herinrichting van de Oude Suffolkweg, op grond van de Staat, blijft in opdracht van de gemeente.*

De Oude Suffolkweg is gelegen op gronden die in eigendom zijn van de Staat. De herinrichting hiervan, waarvoor Jongen Bouwpartners een bijdrage levert, wordt dan ook aangelegd in opdracht van de gemeente. Idealiter wordt dit werk pas uitgevoerd op het moment dat ook de Stadsbruglocatie gereed is, maar mocht dit traject in tijd uitlopen, waardoor toekomstige bewoners van de Oude Suffolkweg onacceptabel lang in een niet heringerichte situatie moeten wonen, dan is er de mogelijkheid om dit traject naar voren te halen. De Stadsbruglocatie is immers ook voor bouwverkeer te bereiken via de Schepenlaan.

### *8.1 Geheimhouding is noodzakelijk om de economische en financiële belangen van de gemeente te borgen.*

Voorgesteld wordt geheimhouding op te leggen en de raad voor te stellen deze geheimhouding te bekrachtigen voor wat betreft:

- a. de grijs gearceerde delen van de concept-samenwerkingsovereenkomst, het taxatierapport en de kostenraming voor de aanleg van het openbaar gebied 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 en;
- b. De risico-inventarisatie in verband met de daarin opgenomen bedrijfsgegevens van de wederpartij die door deze vertrouwelijk zijn overlegd.

## **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, personele en juridische gevolgen**

### 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 stadsbruglocatie 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 gemaakt 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.

### Personele gevolgen

Niet van toepassing.

### Juridische gevolgen

Niet van toepassing.

## **Duurzaamheid**

Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige visie tot stedenbouwkundig plan is veel aandacht besteed aan duurzaamheid. Al in een vroeg stadium is het plan getoetst volgens de methodiek van GPR-Stedenbouw, waarbij een duurzaamheidsscore wordt bepaald voor de thema's energie, ruimtelijke inrichting, welzijn & gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het plan scoorde op alle thema's hoger dan een 7,8/10.

## **Uitvoering/evaluatie**

Niet van toepassing.

## **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).

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Projectgroep Beekpoort-Noord;  
Gert-Jan Pingen, planeconoom;  
Mat Jacobs, inkoopadviseur;  
Leon Heesen, juridisch concernadviseur;  
Selma van Mensvoort, hoofd afdeling R&E en ambtelijk opdrachtgever.

#### Extern:

Gio de Monte, Jongen Bouwpartners;  
Sjaak van der Heul, Dirkzwager Advocaten & Notarissen.

### **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.

