

Afdeling	: PRO - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-1339640
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders	Zaaknummer: 1207647
Portefeuillehouder	: Drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Schetsontwerp Stadsbruglocatie.

Voorstel

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het gekozen Schetsontwerp voor de Stadsbruglocatie op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet;
2. Akkoord te gaan om de voorbereidingskosten t.b.v. onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa te activeren, ter grootte van € 50.000,-, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

Inleiding

De Stadsbruglocatie, liggende op de hoek van de Eindhovenseweg en de Oude Suffolkgweg, vormt 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 ontwikkeling van hoogwaardige kwaliteit te realiseren.

Toen bleek dat het Chinahotel op de plek niet door ging heeft de raad een motie ingediend (d.d. 6 februari 2019) waarin de raad het college opdraagt om de functionele, architectonische en planologische mogelijkheden te onderzoeken voor woningbouw op deze locatie en de raad hierover te informeren.

Bij de behandeling van de stedenbouwkundige visie van Beekpoort-Noord (d.d. 5 februari 2020) is toegezegd dat voor de stadsbruglocatie een open tender zou worden uitgeschreven en is opnieuw een motie aangenomen waarin is opgedragen om in de randvoorwaarden van die tender op te nemen dat op deze locatie markante gebouwen beoogd worden van iconisch ontwerp, die zo duurzaam en natuurinclusief mogelijk zijn. Er is verder opgeroepen de raad op een gepast moment mee te nemen in de keuze tussen de diverse ontwerpen die uit de tender naar voren komen.

In december 2020 is daarom een ontwikkelvraag in de markt gezet, waarbij de gemeente op zoek ging naar een samenwerkingspartner die op deze unieke plek een iconisch woongebouw kan ontwerpen én ontwikkelen. Dit heeft geleid tot de indiening van 29 visies. Door de beoordelingscommissie, waarvan ook 2 raadsleden deel uitmaken, zijn 4 visies geselecteerd voor uitwerking tot een schetsontwerp.

De 4 schetsontwerpen zijn door de beoordelingscommissie beoordeeld op de punten stedenbouwkundige inpassing, architectuur en duurzaamheid. Waarbij het schetsontwerp van JPO, FAAM architects en Delva Landscape Architecture & Urbanism gekozen is als beste ontwerp (hierna: het Schetsontwerp).

Beoogd effect/doel

- Hoogwaardige markering van de noordelijke entree van de binnenstad.
- Bijzonder woonmilieu nabij de binnenstad dat de ligging aan het kanaal benut en een toevoeging is op het huidige woningaanbod.
- Aangenaam verblijfsgebied aan de noordzijde van het kanaal.
- Een zichtbaar duurzaam gebouw, dat een voorbeeld kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Argumenten

In artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet is bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de bevoegdheden wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval betreft het een voornemen voor woningbouw op de stadsbruglocatie, welke ingrijpende gevolgen heeft voor de gemeente.

1.1 De massa is stedenbouwkundig goed ingepast en heeft interactie met zijn omgeving.

Het Schetsontwerp sluit in schaal en maat goed aan op de omgeving. Daarbij is het hoogteaccent qua positie afgestemd op de zichtlijn richting de Martinuskerktoren en vormt de missende pleinwand voor het Bassin. Het hoogteaccent gaat een dialoog aan met de Hameij. Samen vormen de twee gebouwen het idee van poortwachters aan de noordelijke stadsentree. Vanaf het hoogteaccent bouwt het volume af richting de maat van Beekpoort – Noord en de binnenruimte.

Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie maar heeft aan elke zijde een ander gezicht, passend bij de schaal en maat van de zijde waarop het aansluit. Wandelroutes dooraderen de groene binnenruimte en daardoor geeft het ontwerp ook invulling aan de wens om een stepping stone toe te voegen op de route tussen Centrum Noord en de binnenstad.

1.2 Het Schetsontwerp is een iconisch woongebouw dat past bij de identiteit van Weert als inclusieve groene stad

De identiteit van Weert is vertaald in zowel het programma, het ontwerp als de uitvoering. Deze plek speelde een belangrijke rol bij de bevrijding van Weert. Vrijheid is onderdeel van de geest van de plek en daarom moet er ook in de toekomst ruimte zijn voor iedereen. Inclusiviteit is een leidend principe in het ontwerp.

Ook staat Weert bekend als de groenste regio ter wereld. Met zijn groene verschijningsvorm, bestaande uit een fors aandeel collectief groen, wat nog verder uitgebreid kan worden met privaat groen, draagt het gebouw haar steentje bij in het gevoel en behoud van deze titel.

1.3 Het Schetsontwerp gaat uit van een meervoudige duurzaamheidsambitie

In de uitvraag is gevraagd om een duurzaamheidsvisie op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikswaarde en toekomstwaarde. Deze thema's liggen allen aan de basis van het Schetsontwerp en zijn daarmee uitgangspunt van het ontwerp. Tevens zijn de thema's integraal met elkaar verweven. Innovatief is het gebruik van gevel- en dakgroen, klimaatbeheersing door natuurlijke beschaduwning van grote dakterrassen en een bouwmethode die uitgaat van een bijna volledige houten constructie in combinatie met biosbased materialen. In dit laatste heeft de combinatie reeds ervaring en dat is een pre.

1.4 Het Schetsontwerp sluit aan bij de ambitie uit strategische visie: het biedt nieuwe woonvormen

Door het concept van de gestapelde blokken en houten frames ontstaat een flexibel en gestapeld woonmilieu van grote appartementen met buitenruimtes van een formaat dat vergelijkbaar is met een tuin bij een grondgebonden woning. Het ontwerp is flexibel en kan op basis van de marktvraag nader ingevuld worden.

Verder heeft JPO het thema sociale duurzaamheid toegevoegd aan hun Schetsontwerp, wat uitgaat van het bouwen aan een gemeenschap van gelijkgestemden en het voorkomen van eenzaamheid. Dit is onder andere terug te zien in de nieuwe co-living woonvorm die wordt voorgesteld. Hierbij woont men samen en deelt men voorzieningen die gericht zijn op ontmoeting. Mocht er geen markt zijn voor de co-living woonvorm, dan zijn zelfstandige appartementen ook mogelijk.

Dit zijn twee nieuwe woonmilieus voor Weert, wat aansluit bij de ambitie uit de strategische visie. In Weert moet het goed wonen zijn voor elke doelgroep.

1.5 Het Schetsontwerp kan worden aangepast op de molenbiotoop zonder dat het concept verloren gaat.

De projectlocatie is gelegen binnen de invloedsfeer van de molenbiotoop. Dat betekent dat overleg met Vereniging Hollandsche Molen, Molenstichting Weerterland en de eigenaar van de Wilhelmus-Hubertusmolen noodzakelijk is om te komen tot een haalbare ontwikkeling.

Het concept van de stapelbare blokken is flexibel waardoor aanpassingen om de gebouwvorm te optimaliseren en zo windhinder te beperken ten behoeve van het molenbiotoop mogelijk zijn. Vereniging de Hollandsche Molen is reeds gecontacteerd om een eerste reactie in te winnen en wordt nader in het proces betrokken op het moment dat een nieuwe versie van het ontwerp beschikbaar is.

In de volgende fases van de planvorming vindt ook overleg plaats met Molenstichting Weerterland en de eigenaar van de Wilhelmus - Hubertus molen.

2.1 De haalbaarheid van het Schetsontwerp dient nader onderzocht te worden

De voorbereidingskosten zien op de ambtelijke inzet en advieskosten/kosten van onderzoeken ten behoeve van het nader onderzoeken van de haalbaarheid en het opzetten van een grondexploitatie, tot aan het daadwerkelijk openen van de grondexploitatie. Daarbij gaat het niet alleen om financiële haalbaarheid, maar ook om ruimtelijke, milieutechnische (bijv. windhinder/geluid) en planologische haalbaarheid.

2.2 Op basis van een Schetsontwerp kan geen grondexploitatie gemaakt worden

Op basis van een Schetsontwerp kan geen grondexploitatie worden opgesteld die ook daadwerkelijk als een kader kan fungeren. Daarvoor zijn op dit moment nog te veel factoren onzeker.

Aan de hand van een aangescherpt ontwerp kan een taxatie worden opgezet en kan de residuele grondwaarde bepaald worden. Dit vormt input voor de grondexploitatie. De voorbereidingskosten die hiermee gemoeid zijn, zullen worden ingebracht in de nog te openen grondexploitatie.

Kanttekeningen en risico's

Er was veel belangstelling voor de ontwikkeluitvraag, wat terug te zien was in het aantal aanmeldingen en de kwaliteit van de aanmeldingen. De beoordelingscommissie heeft uiteindelijk gekozen voor het Schetsontwerp van JPO. Aan de 3 andere partijen is reeds gemotiveerd medegedeeld op basis waarvan de keuze niet op hun inzending is gevallen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Op dit moment is de Stadsbruglocatie nog onderdeel van grondexploitatie Centrum Noord. Vooruitlopend op het openen van een nieuwe grondexploitatie voor sec de Stadsbruglocatie kan uw raad besluiten de voorbereidingskosten voor grondexploitaties te activeren als kosten van onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa.

Daarbij moeten de voorbereidingskosten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/Bro en mogen deze maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa. Binnen 5 jaar moeten de voorbereidingskosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en daarna kunnen ze worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie.

Het Schetsontwerp is inmiddels een eerste keer globaal doorgerekend aan de hand van kengetallen. Daaruit blijkt dat indien de historische plankosten buiten beeld worden gelaten er een mogelijkheid is tot een sluitende grondexploitatie. Wanneer deze plankosten wél worden meegenomen in de doorrekening dan zal de nog te openen grondexploitatie een negatief resultaat kennen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een van de thema's geweest waarop de beoordelingscommissie heeft beoordeeld. Het Schetsontwerp blinkt uit op het gebied van integrale duurzaamheid en zal in de toekomst ook op duurzaamheidsgebied iconisch genoemd worden.

Uitvoering

Na instemming met het Schetsontwerp en een positief raadsbesluit over het activeren van de voorbereidingskosten volgen de volgende stappen:

1. Sluiten van een intentieovereenkomst tussen gemeente en JPO door het college;
2. Openen van de grondexploitatie door de raad;
3. Besluitvorming over stedenbouwkundig plan, samenwerkingsovereenkomst en actualisatie grondexploitatie door B&W (met ophalen wensen en bedenkingen bij de raad);
4. Bestemmingsplan (of Omgevingsplan) door de raad.

Communicatie/participatie

Intern:

Afdeling Ruimte en Economie: S. van Mensvoort, L. Janssen (duurzaamheid), M. Siersma (planeconomie), M. Arts (wonen), D. Küsters (communicatie)

Projectbureau: M. Schers (project-assistent)

Extern:

R. van der Wijst (stedenbouwkundige)

J. Wiezer (raadslid VVD als onderdeel van de beoordelingscommissie)

J. Goubet (raadslid Weert Lokaak als onderdeel van de beoordelingscommissie)

Advies raadscommissie

-

Bijlagen:

Presentatie Schetsontwerp

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	R.J.H. Vlecken

Nummer raadsvoorstel: DJ-1339640

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 april 2021.

besluit:

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het gekozen Schetsontwerp voor de Stadsbruglocatie op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet;
2. Voorbereidingskosten t.b.v. onderzoek en ontwikkeling onder de immateriële vaste activa te activeren, ter grootte van € 50.000,-, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 13 juli 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	R.J.H. Vlecken