

Afdeling	: PRO - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-2096195
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders K.Reijnders@weert.nl / 0625133792	Zaaknummer: 1207647
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Vervolg Stadsbruglocatie.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de resultaten van het windtunnelonderzoek.
2. Kennis te nemen van de verlenging van de Intentieovereenkomst met JPO.
3. Het voorbereidingskrediet aan te vullen met €120.000,- en onder de immateriële vaste activa te activeren, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

Inleiding

In december 2020 is middels een openbare uitvraag gezocht naar een samenwerkingspartner voor de ontwikkeling van de Stadsbruglocatie. Het plan van JPO, FAAM architects en Delva Landscape Architecture & Urbanism is tot winnend ontwerp benoemd (hierna: het Schetsontwerp).

Op 13 juli 2021 is de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen ten aanzien van het Schetsontwerp kenbaar te maken. Zij heeft hiervan geen gebruik gemaakt. Ook heeft de raad een voorbereidingskrediet van €50.000,- verstrekt ten behoeve van de planvorming tot aan de opening van de grondexploitatie.

Ten aanzien van de keuze van de winnaar zijn bezwaren ingediend door de verliezende partijen, die afgehandeld zijn bij besluit van het college van 5 oktober 2021. Met de afhandeling van de bezwaren besloot het college eveneens een Intentieovereenkomst (IOK) te sluiten met JPO. Deze IOK heeft als doel de haalbaarheid te onderzoeken van het Schetsontwerp, zodat JPO komt tot de ontwikkeling van een iconisch woongebouw op de Stadsbruglocatie, dat planologisch, ruimtelijk, functioneel, economisch en juridisch uitvoerbaar is. De termijn om vóór 1 juli 2022 de haalbaarheid aan te tonen bleek echter te kort en daarom is de IOK op 16 juni 2022 door het college verlengd tot 1 juli 2023.

In de periode dat de haalbaarheid van het Schetsontwerp van de Stadsbruglocatie onderzocht diende te worden, speelde ook de vergunningaanvraag voor de bouw van appartementen in project Beekpoort-Noord (d.d. 30 juni 2021). Omdat het bouwplan Appartementencomplex Beekpoort-Noord de maximale hoogte zoals deze volgt uit de molenbiotoopformule overschrijdt, moest de gemeente als onderdeel van de beoordeling van de aanvraag advies inwinnen bij molendeskundigen (cf. bestemmingsplan Woongebieden 2019). Dit leidde tot twee negatieve adviezen en één positief advies.

Op 25 januari 2022 besloot het college af te wijken van twee negatieve adviezen van molendeskundigen. En zij besloot eveneens tot het zo snel als mogelijk (maar na de vergunningverlening voor het Appartementencomplex Beekpoort-Noord) uitvoeren van een windvanganalyse die ziet op de effecten van meerdere ontwikkelingen binnen de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertus molen. Met deze integraliteit ontstond eveneens een afhankelijkheid in de planning tussen het appartementencomplex Beekpoort-Noord en het Schetsontwerp. Het nieuwe politiebureau dat ten noorden van de Stadsbruglocatie beoogd is, kon niet worden meegenomen in deze analyse omdat hier destijds nog geen bouwvolume voor bekend was. Inmiddels zijn de resultaten van het windtunnelonderzoek

bekend (bijlage 1: Rapport O 16586-5-RA-003) en kan de koers voor het vervolg van deze ontwikkeling worden ingezet.

Relatie tot de strategische visie

Goed wonen voor iedereen

Het concept van het te ontwikkelen woongebouw bestaat uit gestapelde blokken en houten frames, wat zorgt voor 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.

Iedereen doet mee

Het thema sociale duurzaamheid is onderdeel van het 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.

Beoogd effect

Het project draagt bij aan het verder ontwikkelen van Weert als aantrekkelijke stad om in te wonen.

Beoogd(e) doel(en)

Het doel is te komen tot de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu nabij de binnenstad dat de ligging aan het kanaal benut en een toevoeging is op het huidige woningaanbod. De ontwikkeling moet een hoogwaardige markering van de noordelijke entree van de binnenstad vormen in de vorm van een iconisch en zichtbaar duurzaam gebouw, dat een voorbeeld kan zijn voor toekomstige ontwikkelingen.

Bij de ontwikkeling hoort ook het realiseren van een aangenaam verblijfsgebied aan de noordzijde van het kanaal.

Argumenten

1.1 De windvanganalyse wijst uit dat de windvang niet onevenredig wordt aangetast.

Bij het windvangonderzoek is een schaalmodel van de omgeving rond de molen in de windtunnel geplaatst en zijn diverse waarden doorgemeten aan de hand van sensoren op het schaalmodel. In het schaalmodel zijn vervolgens de nieuwe beoogde bouwvolumes van Appartementencomplex Beekpoort-Noord en het Schetsontwerp geplaatst en is het effect hiervan op de wind doorgemeten. De resultaten vergelijken de huidige en de toekomstige situatie(s).

De analyse wijst uit dat Appartementencomplex Beekpoort-Noord én Schetsontwerp Stadsbruglocatie, gezien als één integrale ontwikkeling, een windvangreductie van 1,5% teweeg brengen.

In het bestemmingsplan Woongebieden 2019 artikel 35.6.2 is opgenomen dat de windvang niet in onevenredige mate mag worden beperkt. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Een reductie van 1,5% valt daarmee binnen de marge van de maximale windvangreductie.

2.1 Planvorming is vertraagd als gevolg van de bezwaarprocedure rond

Appartementencomplex Beekpoort-Noord.

Op 25 januari 2022 besloot het college af te wijken van twee negatieve adviezen van molendeskundigen. En zij besloot eveneens tot het zo snel als mogelijk (maar na de vergunningverlening voor het Appartementencomplex Beekpoort-Noord) uitvoeren van een windvanganalyse die ziet op de effecten van meerdere ontwikkelingen binnen de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertus molen.

Op 2 februari 2022 verleende het college een omgevingsvergunning voor de bouw van Appartementencomplex Beekpoort-Noord. Tegen dit besluit is bezwaar ingediend. Ten

aanzien van de Stadsbruglocatie is daarom gekozen om een pas op de plaats te maken totdat de resultaten van de windvanganalyse bekend waren.

2.2 Met een wederzijdse ondertekening van de brief worden de intenties hernieuwd.

Daar waar het Schetsontwerp ten tijde van de indiening nog als haalbaar werd ingeschat (mits historische plankosten buiten beschouwing werden gelaten), heeft de markt de afgelopen jaren ontwikkelingen doorgemaakt waarmee de haalbaarheid mogelijk onder druk is komen te staan. JPO heeft daarom verzocht de IOK ruimer te verlengen (1,5 jaar), zodat er indien nodig ruimte in de planning is om bijvoorbeeld optimalisaties in het ontwerp en alternatieve bouwmethodieken te onderzoeken.

Door middel van ondertekening van de brief (bijlage 2) wordt over en weer vastgelegd dat partijen nog steeds voornemens zijn de haalbaarheid van het Schetsontwerp te onderzoeken, met als doel te komen tot een iconisch en zo duurzaam als mogelijk woongebouw aan de stadsentree van Weert.

3.1 Het in juli 2021 verstrekte voorbereidingskrediet is niet toereikend gebleken.

In juli 2021 verstrekte de raad een voorbereidingskrediet van €50.000,-. Dit budget is echter niet toereikend gebleken omdat er bezwaren zijn ingediend ten aanzien van de keuze voor het winnend ontwerp. Dit heeft geleid tot inhuur van juridische expertise en ambtelijke inzet, waarmee bij de raming van het krediet geen rekening was gehouden. Ook de integrale windvanganalyse die gedeeltelijk op het voorbereidingskrediet drukt, was niet voorzien.

3.2 Om de haalbaarheid van het Schetsontwerp nader te kunnen onderzoeken is krediet nodig waarmee de ambtelijke inzet kan worden gedekt.

Conform de IOK dient JPO de haalbaarheid te onderzoeken en heeft de gemeente een toetsende rol. De voorbereidingskosten zien op de ambtelijke inzet en advieskosten 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 de financiële haalbaarheid, maar ook om de ruimtelijke, milieutechnische (bijv. windhinder/geluid) en planologische haalbaarheid.

3.3 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.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Verdere vertraging kan niet worden uitgesloten.

Het college heeft een beslissing op bezwaar genomen ten aanzien van het Appartementencomplex Beekpoort-Noord en zich daarbij gebaseerd op de resultaten van het windvangonderzoek. Daarmee is de bezwaarprocedure voor dit bouwplan afgerond. Het risico is echter dat de bezwaarmakers in beroep gaan. Bezwaarmakers hebben aangegeven in beginsel niet tegen ontwikkelingen binnen de molenbiotop te zijn, maar daarvan niet de schade te willen dragen. Er is op dit moment echter nog geen onderbouwing van de vermeende schade.

De verwachting is dat de bezwaarmakers ook in de ruimtelijke procedures die nog gaan volgen, behorende bij de Stadsbruglocatie, van zich zullen laten horen. Dit kan het ontwikkelproces vertragen. Iedere belanghebbende heeft echter het recht bezwaar te maken tegen besluiten waardoor zij zich benadeeld voelt. We kunnen niet anders dan hierover met elkaar in gesprek proberen te blijven en hierop te anticiperen waar mogelijk.

3.2 Tijdens de haalbaarheidsfase dragen partijen hun eigen kosten

Wanneer de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek is dat de ontwikkeling niet haalbaar is en partijen geen vervolg willen geven aan de ontwikkeling, dan is er conform de

intentieovereenkomst geen mogelijkheid de door de gemeente gemaakte kosten te verhalen. Deze kosten (en de eerder gemaakte kosten) komen dan ten laste van het gehele resultaat van de grondexploitaties op het einde van dat jaar.

Financiële gevolgen

De Stadsbruglocatie is nog onderdeel van de grondexploitatie Centrum-Noord. Vooruitlopend op het openen van een nieuwe grondexploitatie voor sec de Stadsbruglocatie kan de raad besluiten de voorbereidingskosten voor grondexploitaties op te hogen en 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 (tot uiterlijk 13 juli 2026) 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 aangevraagd aanvullend krediet ziet op de periode tot aan het openen van de grondexploitatie en gaat uit van het toetsen van de volgende deelproducten, die door JPO moeten worden aangeleverd in het kader van de IOK:

Product	Discipline	totaal
Tekort tot mei 2023	Algemeen	-/- €13.000,-
Projectleiding	Projectleiding	-/- €48.000,-
Beoordeling QuickScan van de planologische aspecten	Water Lucht Geluid Externe veiligheid Ecologie Cultuurhistorie/archeologie Bodem Milieuzonering	-/- €5.000,-
Toetsing van het ruimtelijk ontwerp	Stedenbouwkundige Groen Stedelijk water Duurzaamheid	-/- €20.000,-
Beoordeling van het woonprogramma	Wonen	-/- €2.000,-
Beoordeling van het mobiliteitsprogramma	Mobiliteit	-/- €2.000,-
Residuele berekening	Onafhankelijke derde	-/- €5.000,-
Beoordeling residuele berekening	Planeconomie	-/- €2.000,-
Opstellen grondexploitatie	Planeconomie Openbaar gebied	-/- €20.000,-
Opstellen samenwerkingsovereenkomst	Jurist	-/- €0,-
Totaal		Ca. €120.000,-

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Planning

Na een positief raadsbesluit over het ophogen van de voorbereidingskosten volgen de volgende stappen:

1. Verlengen van de intentieovereenkomst tussen gemeente en JPO door het college, middels ondertekenen van de brief;

Nummer raadsvoorstel: DJ-2096195

Advies raadscommissie

-

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 2023,

besluit:

1. Kennis te nemen van de resultaten van het windtunnelonderzoek.
2. Kennis te nemen van de verlenging van de Intentieovereenkomst met JPO.
3. Het voorbereidingskrediet aan te vullen met €120.000,- en onder de immateriële vaste activa te activeren, vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 juli 2023.

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