

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-3067011
Naam opsteller voorstel	: Bart Peelen (B.Peelen@weert.nl)	Zaaknummer: 2779243
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert en J.W.H. (Hans) Fuchs	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Gebiedsvisie "Stadsuitbreiding Weert-Noord"

Voorstel

De gebiedsvisie "Stadsuitbreiding Weert-Noord" vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Weert heeft een grote ontwikkelopgave de komende jaren. Het gestelde doel is om in 2037 plannen klaar te hebben voor de realisatie van 6.000 woningen, tussen de 21 en 44 ha nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen alsmede twee energielandschappen. Om deze opgave te realiseren zijn een aantal zoekgebieden voor inbreiding en uitbreiding verkend. Dit is zorgvuldig gebeurd op basis van duidelijke uitgangspunten rondom mobiliteit, landschappelijke kwaliteit en woonbehoefte. De zoekgebieden zijn opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie die door de raad op 4 november 2024 is vastgesteld. De Ruimtelijke Ontwikkelstrategie is, zoals u bekend, een uitwerking van de Omgevingsvisie Weert.

Op 17 december 2024 heeft het college de Versnellingsagenda 2025-2040 vastgesteld. Weert-Noord is hier als zoekgebied voor circa 1.100 woningen aangeduid als "prioriteit 1"-project.

De gebiedsvisie "Stadsuitbreiding Weert-Noord" schetst een toekomstbeeld waarin woningen in een dorpse en landelijke setting worden gerealiseerd. Op hoofdlijnen worden de belangrijkste keuzes vastgelegd, zonder deze tot in detail uit te werken. In de deelgebieden is gewerkt met uitwerkingsprincipes in plaats van blauwdrukken, om zo voldoende flexibiliteit te behouden bij de verdere uitwerking.

De gebiedsvisie vormt na vaststelling de leidraad bij de beoordeling en initiëring van ruimtelijke initiatieven in Weert-Noord.

Relatie tot de strategische visie

De strategische visie gaat uit van groei en de komst van een aanzienlijk aantal nieuwe inwoners binnen de gemeente Weert. Daarbij wordt ingezet op optimaler ruimtegebruik door het combineren van verschillende functies zonder het verlies van kostbaar groen.

Met de gebiedsvisie wordt invulling gegeven aan onderstaande kernwaarden:

- Goed wonen voor iedere doelgroep
- Natuurlijke en landschappelijke kwaliteit
- Goed ontsloten en verweven met de regio

De gebiedsvisie "Stadsuitbreiding Weert-Noord" schept een duidelijk beeld hoe we de ambitie uit de strategische visie kunnen verwezenlijken.

Effect

De gebiedsvisie draagt met name bij aan de volgende maatschappelijk effecten:

- Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Weert vervult een centrumfunctie;
- Weert heeft een aantrekkelijk woon-en leefklimaat.

Doel(en)

Het doel is om te zorgen voor voldoende dynamische planvoorraad om tot en met 2040 de bouw van gemiddeld 350 woningen per jaar mogelijk te maken, waarbij recht wordt gedaan aan de overige ambities van de Omgevingsvisie onder andere op het gebied van mobiliteit, energie en groei vanuit eigenheid. Daarmee wordt regie behouden en wordt focus aangebracht op de ruimtelijke ontwikkelingen en realiseren we de doelen uit de Omgevingsvisie.

Met deze gebiedsvisie wordt tevens bijgedragen aan de gestelde doelen op het gebied van leefbaarheid, mobiliteit, energie en overige ruimtelijke thema's.

De gebiedsvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke ambities in Weert Noord. Tijdens de gebieds- en beleidsanalyse zijn ontwerpprincipes geformuleerd die zijn gehanteerd als uitgangspunt voor de visie. Die beschrijft meer als alleen het toevoegen van woningen. Zowel de maatschappelijk en ruimtelijk uitdagingen zijn meegenomen waardoor de totale transformatie van Weert Noord wordt gezien als een nieuw stadsdeel. Er is hierbij nadrukkelijk gekeken op welke wijze de eigenheid van het gebied, gewaarborgd blijft, waarbij de woningbouwopgave (bouwen naar behoefte) flexibel kan worden ingepast.

Argumenten

De gebiedsvisie geeft sturing en regie aan de ruimtelijke ontwikkelingen in Weert Noord

Een vastgestelde gebiedsvisie schetst de ruimtelijke impact van de woningbouwopgave in Weert-Noord. Door het integraal beoordelen van het gebied is inzicht verkregen in de gebiedsoverstijgende opgaven zoals mobiliteit, groen, water en energie. Dit heeft geresulteerd in ontwikkelgebieden voor woningbouw, zoekgebieden voor een deugdelijke verkeersontsluiting en ruimte voor groen, water en energie. Daarnaast is rekening gehouden met maatschappelijke uitdagingen zoals bv de behoefte aan een zorgcluster. De visie vormt het startpunt en een toetsingskader voor verdere planuitwerkingen. Door dit perspectief te verankeren wordt het mogelijk verdere onderzoeken naar de financiële, technische en planologische haalbaarheid uit te voeren en daarover met grondeigenaren en marktpartijen in gesprek te gaan.

De gebiedsvisie biedt een langetermijnperspectief, dus niet alle ontwikkelvelden hoeven direct opgepakt te worden. Door een visie op het totale gebied op te stellen wordt het mogelijk om gefaseerd over te gaan tot realisatie zonder dat de belangrijke structuren en opgaven verloren gaan. Met een gefaseerde uitvoering van de ontwikkelvelden kan beter en sneller worden bijgestuurd.

Kanttekeningen en risico's

De gebiedsvisie is abstract, flexibel en dynamisch

De gebiedsvisie bestrijkt een groot gebied. Hoewel de gebiedsvisie nu geen juridische consequenties heeft voor grondeigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden zal dat bij uitvoering van de verschillende deelprojecten wel het geval zijn. Die consequenties kunnen ingrijpend zijn en belangen kunnen hierbij conflicterend zijn. Bij de verdere planuitwerking wordt gestreefd naar een gedragen inpassing. Gedurende de looptijd van de visie is het wenselijk om flexibel te kunnen blijven. Daarmee wordt de mogelijkheid behouden om in te spelen op actuele

ontwikkelingen en de (veranderende) behoefte van de inwoners en de markt. Tegelijkertijd zorgt deze flexibiliteit en abstractie voor onduidelijkheid wat leidt tot onzekerheden.

De waterproblematiek in het gebied Boshoven is bekend. Bij een nieuwe woningbouwontwikkeling zal aangetoond moeten worden dat deze geen extra druk legt op de bestaande wateroverlast, sterker nog er moet gestreefd worden naar verlichting van deze wateroverlast. Hiervoor is meer inzicht nodig in de grondwaterstanden, bodemsamenstelling en de grondwaterstromen.

De in dit voorstel opgenomen ambities zijn richtinggevend en schetsen een wenselijk toekomstbeeld voor Weert Noord. De daadwerkelijke haalbaarheid van de gebiedsvisie is echter afhankelijk van diverse externe factoren, planoptimalisaties en de beschikbaarheid van eventuele subsidies. Het college zal zich maximaal inspannen om de gestelde doelen te bereiken.

Financiële gevolgen

Het vaststellen van deze gebiedsvisie kent geen financiële gevolgen. De nadere uitwerking en de keuzes die daarbij worden gemaakt uiteraard wel.

De gemeente Weert staat voor een omvangrijke ruimtelijke en maatschappelijke opgave. Met de gebiedsvisie wordt beoogd een stevig deel van de woningbouwambitie te realiseren, samen met versterking van het landschap en het creëren van een duurzame, gezonde leefomgeving. Een nieuwe ontsluiting en het groene karakter tussen de bouwvelden zijn kostenverhogende elementen.

Uitvoering van de opgave vraagt om een gefaseerde, realistische aanpak met oog voor risico's en haalbaarheid. Gebiedsontwikkeling is een langjarig proces. Op basis van deze gebiedsvisie moet in de komende jaren de ontwikkeling van Weert-Noord vorm gaan krijgen. Vanwege de omvang, de tijdsperiode en diverse onzekerheden is de visie dynamisch en flexibel opgesteld zodat er bijgestuurd kan worden gedurende het proces. Zo is er genoeg ruimte om op basis van de visie economisch uitvoerbare plannen op te stellen.

Hoewel de gebiedsvisie bijdraagt aan belangrijke maatschappelijke doelen, leidt de uitvoering ervan op termijn tot structurele lasten op de gemeentelijke begroting. Het gaat dan onder andere om kapitaallasten van investeringen in infrastructuur en publieke voorzieningen, kosten voor structureel beheer en onderhoud en een toename van exploitatiekosten in het sociaal domein, mobiliteit en onderwijs, als gevolg van bevolkingsgroei. Daarnaast zijn structurele opbrengsten zoals de algemene uitkering en belastinginkomsten, maar deze groeien niet altijd evenredig mee met stijgende structurele lasten. In de vervolgstappen zal hier nadrukkelijk aandacht voor zijn.

Participatie

De gebiedsvisie heeft geen juridische consequenties voor grondeigenaren en omwonenden. Onder de Omgevingswet hoeft de gebiedsvisie daarom niet ter inzage te worden gelegd.

Hoewel de gebiedsvisie dus formeel geen juridische consequenties heeft, kan die natuurlijk wel richtinggevend zijn voor toekomstige besluiten. Daarom heeft bij het opstellen van de gebiedsvisie in verschillende fases en met verschillende groepen participatie plaatsgevonden.

In de analysefase zijn diverse gesprekken gevoerd met belanghebbenden en grondeigenaren in het gebied. Er is onder andere gesproken met de wijkraden, zorginstellingen, natuurorganisaties en diverse (echter nog niet alle) grondeigenaren en omwonenden. Tijdens deze gesprekken is het proces toegelicht en zijn kansen, zorgen of aandachtspunten opgehaald: met deze input en de informatie vanuit het beleid zijn een aantal ambities en ruimtelijke principes ontstaan. Reacties vanuit de openbare inloopbijeenkomst worden zoveel mogelijk meegenomen bij de verdere uitwerking van de ontwikkelvelden. De input is verwerkt op de Q&A op de projectwebsite en is tevens als "Bijlage: input vanuit participatie" bijgevoegd.

Communicatie

Op 16 september zijn negen raadsleden uitvoerig meegenomen in een raadswerkgroep. Informatie over de gebiedsvisie staat sinds begin oktober gepubliceerd op de gemeentelijke website. Op 20 oktober 2025 heeft een openbare inloopbijeenkomst voor alle geïnteresseerden plaatsgevonden.

Planning

Met de vaststelling van de gebiedsvisie Weert Noord is er de beschikking over een duidelijke visie en daarmee een kader voor verdere uitwerking van de stappen die gezet dienen te worden in het gebied Weert Noord. Deze visie zal als leidraad dienen voor een vervolg waarbij uw raad op gezette tijden zal worden meegenomen in de daadwerkelijke ontwikkeling van het gebied.

De gebiedsvisie beschrijft in hoofdstuk 6 de vervolgstappen, hierin wordt geadviseerd te starten met onderstaande onderdelen:

- Effect van de nieuwe ontsluitingsroute op het ringbanen onderzoek;
- Meer duiding over potentiële belemmeringen bij de planuitwerking zoals bv geluid, stikstof, water geur, archeologie en flora en fauna;
- ruimtelijke, technische en financiële mogelijkheden voor een extra treinstation;
- De uitwerking van een haalbaar energiesysteem.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Gebiedsvisie "Stadsuitbreiding Weert Noord";
2. Visiekaart "Stadsuitbreiding Weert Noord";
3. Input vanuit participatie.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

College van Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
A.M.A. Vrijenhoek	mr. R.J.H. Vlecken

Advies raadscommissie

Dit wordt gevuld door de griffie na de behandeling in de raadscommissie.

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van <datum B&W vergadering invullen>.

besluit:

De gebiedsvisie "Stadsuitbreiding Weert-Noord" vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <datum raadsvergadering invullen>.

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