

Aan	: de gemeenteraad van Weert	Afd:
Van	: het college van b&w	Afd:
Onderwerp	: vervolg project Stadsbruglocatie	
Zaaknummer	: 1207647	Datum: 9 april 2025

Inleiding

In februari 2019 heeft de raad het college middels een motie verzocht de mogelijkheden voor woningbouw op de Stadsbruglocatie te verkennen.

Op basis van deze motie heeft het college opdracht gegeven tot het opstellen van een stedenbouwkundige visie voor het Noordelijk Waterfront, bestaande uit Beekpoort-Noord én de Stadsbruglocatie. Deze visie heeft de raad in februari 2020 vastgesteld, waarbij door middel van een motie gevraagd is om voor de Stadsbruglocatie een open tender uit te schrijven met daarin de randvoorwaarden voor de ontwikkeling.

De randvoorwaarden die uw raad in de motie heeft meegegeven zijn:

- Een iconisch en gedurfd ontwerp;
- Het ontwerp moet uitblinken in aansprekende materiaalkeuze, met duurzaamheid en natuurinclusiviteit als nadrukkelijk uitgangspunt;
- Door slimme vormgeving (aerodynamisch bouwen) zou kunnen worden afgeweken van de beperking in bouwhoogtes en volumes die de molenbiotoop op deze plek oplegt.

In december 2020 is middels een openbare ontwikkelvraag gezocht naar een samenwerkingspartner voor de ontwikkeling van de Stadsbruglocatie. Het plan van Jongen Projectontwikkeling B.V. (JPO), FAAM architects en Delva Landscape Architecture & Urbanism is destijds tot winnend ontwerp benoemd. De inzenders van de inschrijvingen genaamd 'Statterbrök', 'Brugwachter' en 'Willem' zijn daarbij als overgebleven finalisten afgevallen.

Tegen de keuze voor bovengenoemde winnaar zijn bezwaren ingediend door de overgebleven (en afgevallen) finalisten. Die bezwaren zijn door het college afgehandeld bij besluit van 5 oktober 2021. Met de afhandeling van de bezwaren besloot het college tevens een intentieovereenkomst te sluiten met JPO. Deze intentieovereenkomst had als doel de haalbaarheid te onderzoeken van haar ontwerp, waarna JPO zou komen 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 intentieovereenkomst tussen partijen op 16 juni 2022, na besluit door het college, verlengd tot 1 juli 2023. Op 28 juni 2023 is de intentieovereenkomst, na besluit van het college, nogmaals verlengd tot 31 december 2024.

Stand van zaken

Bij schrijven van 3 december 2024 heeft JPO bericht dat de realisatie van haar ontwerp – gelet op de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek – voor haar financieel niet haalbaar is en dat zij derhalve afziet van realisatie.

Hiermee is een nieuwe situatie ontstaan, waarbij de – bij de gemeente in eigendom zijnde – grond gelegen nabij de Stadsbrug vrij is van afspraken. De gemeenteraad is per brief d.d. 14 januari 2025 door het college geïnformeerd over deze nieuwe situatie, waarbij is toegezegd dat de raad zal worden geïnformeerd over de vervolgstappen, waarvoor deze memo de aanzet is.

Planologisch kader

Er heeft gedurende het haalbaarheidsonderzoek met JPO geen wijziging van het omgevingsplan plaatsgevonden. Het is dus – planologisch gezien – nog niet mogelijk om een woongebouw op de Stadsbruglocatie te realiseren.

Juridische status ontwikkelvraag

Omtrent de juridische status van de ontwikkelvraag is extern juridisch advies ingewonnen. De procedure van de ontwikkelvraag is volgens dit advies juridisch gezien beëindigd. De ontwikkelvraag bevat geen bepalingen of voorschriften die voorzien in de situatie waarbij de samenwerking met de winnende partij wordt beëindigd. De ontwikkelvraag bevat bijvoorbeeld geen wachtkamerconstructie op basis waarvan de gemeente gehouden is om met de eerstvolgende finalist in de rangorde in gesprek te gaan om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek en vervolgstappen. Ook bevat de ontwikkelvraag geen gestanddoeningstermijn voor ingediende plannen.

Er is dus op basis van de reeds doorlopen procedure geen rechtsverhouding ontstaan met (een van de) andere partijen.

Ongewijzigde ontwikkelvraag

Mocht de gemeente (zo ook de gemeenteraad) een ongewijzigde uitvoering van de ontwikkelvraag beogen, dan is het college gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, welke haar in beginsel verplichten tot het in gesprek gaan met de eerstvolgende finalist in de rangorde om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek en vervolgstappen. Dat betreft het plan “De Statterbrök”, dat is ingediend door BAM Wonen Zuid in samenwerking met VFO Architects. De Statterbrök bestaat uit 93 appartementen, variërend van ca. 45 m² tot 130 m² GO.

Gewijzigde ontwikkelvraag

De uitgangspunten voor de ontwikkelvraag zijn 5 jaar geleden samen met de gemeenteraad opgesteld en mogelijk niet meer actueel (lees: niet meer passend bij de huidige behoefte en het huidige (landelijke, provinciale en lokale) beleid)). Om te kunnen bepalen of onverkort wordt vastgehouden aan de eerdere ontwikkelvraag of juist wordt gekozen voor een (nieuwe) gewijzigde ontwikkelvraag, wil het college graag (net als voorheen) de raad betrekken middels een gesprek. Op basis van de uitkomst van dat gesprek is het voor het college mogelijk om de vervolgkoers te bepalen: een ongewijzigde voortzetting van de eerdere ontwikkelvraag of het in de markt zetten van een gewijzigde ontwikkelvraag.

Het is daarbij van belang dat de raad kennis neemt van het feit dat indien gekozen wordt voor een gewijzigde ontwikkelvraag en de uitgangspunten (lees: eisen) van die wijziging significant afwijken van de uitgangspunten van de eerdere ontwikkelvraag, uit oogpunt van het gelijkheidsbeginsel een nieuwe ontwikkelvraag in de markt moet worden gezet en

een nieuwe selectieprocedure doorlopen moet worden zodat elke geïnteresseerde gegadigde in de gelegenheid wordt gesteld om in te schrijven.

In bijgevoegd advies van Dirkzwager is uiteengezet wanneer sprake is van een significante wijziging.

Scenario's voor het vervolg

Samengevat leidt dit tot twee mogelijke scenario's voor het vervolg:

Scenario 1: gesprek/onderhandeling met de eerstvolgende finalist in de rangorde opstarten.

Scenario 2: herbezinnen, gewijzigde ontwikkelvraag vaststellen en in de markt zetten.

Beide scenario's hebben, naast overeenkomstige, hun 'scenario-specifieke' consequenties en aandachtspunten, welke in de als Bijlage 1 bijgevoegde tabel in beeld worden gebracht.

Als overeenkomstige consequentie kan worden gesteld dat voor het wijzigen van het omgevingsplan in beide scenario's rekening moet worden gehouden met de molenbiotoop. Deze molenbiotoop heeft een negatief effect op de te doorlopen planologische procedures, zoals eerder is gebleken bij de (voorgenomen) ontwikkelingen op de aangrenzende percelen betreffende de appartementen van Beekpoort- Noord en het nieuwe politiebureau. Afhankelijk van het scenario dat uiteindelijk wordt gekozen heeft de gemeente hier mogelijk een sleutel in handen om versnelling te bewerkstelligen van zowel de ontwikkeling en realisatie van Beekpoort Noord, het politiebureau alsmede de Stadsbruglocatie.

Vragen aan de raad

Het college wil graag met de raad in gesprek over de eerder bedoelde consequenties en aandachtspunten aan de hand van de volgende vragen.

Programma en verschijningsvorm

In de ontwikkelvraag uit 2020 is de structuurvisie wonen als uitgangspunt benoemd en is opgenomen dat het plan ten minste 10 middenhuurwoningen moet bevatten. Voor het overige zijn geen eisen gesteld aan het woningbouwprogramma. In maart 2023 is de Woondeal Limburg gesloten.

1. Is het voor uw raad belangrijk dat het woningbouwprogramma op de Stadsbruglocatie voldoet aan de Woondeal-afspraken (zijnde minimaal 30% sociale huur, minimaal 37% middeldure huur en/of betaalbare koop en maximaal 33% vrije sector)?

De ontwikkelvraag uit 2020 gaat uit van appartementen met de mogelijkheid om in de plint commerciële functies toe te voegen. Op basis van de vastgestelde Omgevingsvisie en de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie is voor Weert een substantiële groei voorzien in inwoners en dat vraagt ook een passend voorzieningenniveau (zie de 'Weerter barcode').

2. Is het gezien de huidige behoefte en opgaven wenselijk om te bekijken of andere functies op de Stadsbruglocatie denkbaar zijn? En zo ja, aan welke functies denkt uw raad?

De ontwikkelvraag uit 2020 gaat uit van de realisatie van een "iconisch en gedurfd" woongebouw (zie ook de randvoorwaarden op pagina 1 van deze memo).

3. Is het voor uw raad van belang dat het college vasthoudt aan deze randvoorwaarden uit 2020? En zo niet, op welke onderdelen is een afwijking wenselijk?

Planologische procedure

Op basis van de ontwikkelvraag uit 2020 wordt de planologische procedure voor rekening en risico van de initiatiefnemer doorlopen. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek is duidelijk geworden dat er voor het naastliggend plan Beekpoort - Noord bezwaar is gemaakt in verband met de molenbiotoop van de Wilhelmus Hubertusmolen. Dat kan mogelijk ook de planologische procedure voor deze locatie vertragen. De ontwikkelvraag en de in 2020 doorlopen selectieprocedure geven de gemeente geen mogelijkheden om dit knelpunt zelf actief op te lossen.

4. Is het wenselijk dat het college gaat onderzoeken of versnelling van de planologische procedure mogelijk is als gemeente het knelpunt van de molenbiotoop zelf op gaat lossen?

De mogelijkheid bestaat om (binnen scenario 2) eerst het omgevingsplan te wijzigen en de locatie daarna met een (onherroepelijke) planologische titel voor de functie Wonen te verkopen. Dit kan bijvoorbeeld met een kavelpaspoort. Het is daarbij zaak om de aspecten ten aanzien van de molenbiotoop goed te borgen (zowel in de planologische procedure als in de selectieprocedure). Daarmee kan het plan wellicht eerder in procedure worden gebracht. Parallel daaraan wordt de nieuwe selectie-/verkoopprocedure voorbereid, waarbij kan worden gegund op prijs en kwaliteit. De (ambtelijke) kosten worden in dat geval door middel van de grondverkoop verhaald.

5. Is het wenselijk dat het college gaat onderzoeken of versnelling van de planologische procedure kan worden bewerkstelligd door zelf eerst het omgevingsplan te wijzigen en pas daarna de grond te verkopen?

Financiële en juridische uitgangspunten

Op basis van de ontwikkelvraag uit 2020 wordt de grondprijs residueel bepaald op basis van het definitieve ontwerp van het ingediende plan. Er is geen minimale grondprijs opgenomen. De aan-/verkoopcondities (milieukundige staat van de bodem, de verhaalswijze van de kosten voor het omgevingsplan, het afname- en betalingsmoment, etc.) zijn in de ontwikkelvraag niet helder geformuleerd. Hier moet dus nog overeenstemming over worden bereikt c.q. over onderhandeld worden. Er is dus geen zekerheid over de haalbaarheid van de plannen van de opvolgende partijen. Het aantonen van de haalbaarheid en het bereiken van overeenstemming vergt tijd en de uitkomst is onzeker.

6. Is het voor uw raad van belang dat duidelijkheid bestaat over de grondopbrengst en de verkoopcondities, vóórdat een nieuw haalbaarheidsonderzoek wordt opgestart?

Algemene vragen

7. Heeft uw raad nog andere aspecten die het college mee kan wegen bij het bepalen van het vervolgtraject?

Bijlage 1 – Tabel consequenties vervolgsenario's Stadsbruglocatie

Scenario	Procedureel	Financieel	Juridisch
Scenario 1. Ongewijzigde ontwikkelvraag	Er hoeft niet opnieuw een ontwikkelvraag met uitgangspunten en (selectie)eisen in de markt te worden gezet, hetgeen tijd en ambtelijke (en bestuurlijke) inzet bespaart. De gesprekken met de eerstvolgende finalist in de rangorde kunnen in principe direct gestart worden. Daarbij geldt dat er aan de uitgangspunten niets significant gewijzigd of aangevuld mag worden.	Er is geen minimale verkoopprijs van de grond vastgesteld als uitgangspunt en eis. De grondprijs is nog niet overeengekomen en wordt in een later stadium residueel bepaald. De uitkomst is dus zowel voor de gemeente als voor de ontwikkelaar onzeker en dat kan de (financiële) haalbaarheid en eventuele onderhandelingen later in het proces onder druk zetten. Er zijn geen uitgangspunten en (selectie)eisen vastgesteld met betrekking tot het verhalen van plankosten voor ambtelijke inzet en het te wijzigen omgevingsplan. Daarover zal onderhandeling moeten plaatsvinden zonder de voorafgaande zekerheid dat partijen tot een akkoord komen.	In aanvulling op de kolom Financieel, zijn er in de ontwikkelvraag geen uitgangspunten en eisen geformuleerd ten aanzien van de verkoopcondities van de grond (milieukundige staat van de bodem, de kosten voor het omgevingsplan, het afname- en betalingsmoment, etc.). Daarover zal onderhandeling moeten plaatsvinden zonder de voorafgaande zekerheid dat partijen tot een akkoord komen.
Scenario 2. Gewijzigde ontwikkelvraag	Er moet opnieuw een ontwikkelvraag met uitgangspunten en (selectie)eisen in de markt worden gezet, hetgeen tijd en ambtelijke (en bestuurlijke) inzet vergt. Daarbij geldt dat de uitgangspunten en (selectie)eisen (significant) gewijzigd en aangevuld mogen worden op basis van actuele inzichten en wensen en actueel (landelijk, provinciaal en lokaal) beleid.	Er kan een minimale verkoopprijs van de grond worden vastgesteld als uitgangspunt en eis en partijen worden gevraagd een grondbieding uit te brengen. Daarbij staat de grondprijs vooraf vast, waarmee de (financiële) haalbaarheid en eventuele onderhandelingen later in het proces niet onder druk komen te staan. De plankosten voor de ambtelijke inzet en het te wijzigen omgevingsplan kunnen worden verhaald via de gronduitgifte. Daarover hoeft geen onderhandeling meer plaats te vinden – het is immers onderdeel van de vooraf vast te stellen uitgangspunten en (selectie) eisen - hetgeen meer zekerheid biedt dat partijen na gunning tot een akkoord komen.	In aanvulling op de kolom Financieel, kunnen er uitgangspunten en eisen worden geformuleerd ten aanzien van de verkoopcondities van de grond (milieukundige staat van de bodem, de kosten voor het omgevingsplan, het afname- en betalingsmoment, etc.). Daarover hoeft geen onderhandeling meer plaats te vinden – het is immers onderdeel van de vooraf vast te stellen uitgangspunten en (selectie) eisen - hetgeen meer zekerheid biedt dat partijen na gunning tot een akkoord komen.

