



postbus

2014/64250

14-11-2014

Van: S.van Mensvoort <S.van.Mensvoort@weert.nl>

GRIF

30-1-2015

Verzonden: donderdag 13 november 2014 16:46

Aan: _staten; _postbus

CC: Braam, Janneke; R Bladder; F.van Eersel; L Koopmans; R Blondel; W Mentens; M Arts

Onderwerp: reactie gemeente Weert op POL 2014

Bijlagen: Brief aan Prov.Staten POL2014 Weert incl bijlage.pdf

L.S.

Bijgevoegd treft u een brief aan van de **gemeente Weert**. De brief gaat over het POL2014, onderdeel Wonen, **Kantoren en omgeving Centrale Zandwinning Weert (CZW)**, zoals dat ter vaststelling aan Provinciale Staten wordt aangeboden. Ik verzoek u de brief per omgaande door te geleiden naar de statenleden. De brief is vandaag tevens per post verzonden.

Met vriendelijke groeten,

Selma van Mensvoort

planoloog en stedenbouwkundige

(werkzaam op ma t/m do)

Gemeente Weert
Sector Ruimte
Afdeling ruimtelijk beleid
Wilhelminasingel 101
Postbus 950
6000 AZ Weert
T: 0495 - 575216
M: 06 - 11388694

Provincie Limburg	PS
DOCnr.	
Ingek.	13 NOV. 2014
CASnr.	
ID.	



Disclaimer

De informatie in dit e-mailbericht is alleen bestemd voor de geadresseerde. Gebruik door anderen is verboden. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Weert kan niet garanderen dat dit bericht juist, tijdig, volledig en virusvrij wordt overgebracht en kan hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld. Externe e-mail wordt door de gemeente Weert niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

Provinciale Staten van Limburg
Postbus 5700
6202 MA MAASTRICHT

Weert, 13 november 2014

Onderwerp : POL2014

Geachte statenleden,

Door middel van deze brief reageren wij op het POL2014, dat ter vaststelling voorligt. Het betreft drie specifieke onderdelen die op het thema Centrale Zandwinning Weert (CZW), het thema wonen en het thema kantoren betrekking hebben, en waarop wij een zienswijze hebben ingediend. Ingegeven door de voor Limburg unieke positie van Weert ten opzichte van de groeiregio Eindhoven en de zichtbare urbanisatietrend naar de steden.

Centrale Zandwinning Weert

In het ontwerp POL2014, zoals dat ter inzage heeft gelegen, is het gebied van en rond de Centrale Zandwinning Weert (CZW) grotendeels opgenomen in de zonering zilver, deels in goud en brons. Zilver wordt in het ontwerp POL2014 geduid als landbouwgebieden met ruimte voor natuur. Brons is grotendeels geprojecteerd op de locatie van Straalbedrijf Cuijpers en biedt meer ruimte voor ontwikkelingen. In onze zienswijze hebben wij GS verzocht, vanuit de toeristisch-recreatieve potenties, om hier de zonering buitengebied op te leggen.

In het POL2014, zoals dat ter vaststelling wordt aangeboden, is het brons ter plaatse van het Straalbedrijf gewijzigd in zilver en zijn delen van het zilver op de CZW gewijzigd in goud (zie bijlage). In feite wordt hiermee een strenger regime opgelegd ten aanzien van ontwikkelingen dan in het ontwerp POL2014 was aangegeven (zie bijlage 1), zonder dat er een aanleiding lag in de vorm van een zienswijze.

Reactie Weert

Alhoewel wij natuurontwikkeling op deze locatie van harte ondersteunen en kansen voor natuur ook willen benutten zijn wij van mening dat op een aantal percelen geen zonering goudgroen of zilvergroen moet liggen. In de vastgestelde Structuurvisie Weert 2025 en de Gebiedsvisie Kempen~Broek - IJzeren Man, hebben wij ambities opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van toerisme, recreatie en natuur. Door GS is ingestemd met deze visies waarmee zij ook aangeeft deze ontwikkelingen te steunen.

De integrale Gebiedsvisie Kempen~Broek - IJzeren Man (verwerkt in de Structuurvisie Weert 2025 die is vastgesteld op 11 december 2013) gaat uit van het versterken van de natuur in combinatie met het versterken van de recreatief-toeristische potenties in het gebied. Dit gaat samen met de sanering van het straalbedrijf en de onderliggende, zwaar vervuilde gronden en de herbestemming van het rijksmonumentale herenhuis ter plaatse. Bij de CZW liggen kansen voor een integrale gebiedsontwikkeling waarbij economie, natuur en toerisme & recreatie (zoals dagstrand, duikplas, wellnesscentrum in relatie tot het bestaande golfterrein en de nabijgelegen camping) elkaar kunnen versterken. Dit is

zo in onze structuurvisie opgenomen. Door zaken met elkaar te verbinden wordt het wellicht mogelijk dat het gebiedsvreemde straalbedrijf Cuijpers door een integrale ontwikkeling verplaatst wordt en er percelen beschikbaar komen voor natuurontwikkeling. Om dit mogelijk te maken zijn (beperkte) rode functies noodzakelijk.

De integrale gebiedsontwikkeling vormt een meerwaarde voor de totale omgeving en door het verdienmodel wordt het juist mogelijk om de natuurdoeleinden te realiseren. GS heeft in het ontwerp POL2014 en in de Nota van Zienswijze aangegeven een flexibele, integrale benadering toe te juichen zodat kansen optimaal benut worden. Het gebied in en rondom de CZW en Straalbedrijf Cuijpers is zo'n kansengebied.

Verder is het zo dat tijdens een bestuurlijk overleg op 1 april 2012 tussen de toenmalige wethouders Kirkels en Coolen en gedeputeerden Van der Broeck en Lebens is afgesproken dat de locaties van de ontgronding (CZW) en van Straalbedrijf Cuijpers aan de Lozerweg buiten de nieuwe natuurgebieden gehouden zullen worden. Wij constateren nu dat dit gebied in het vast te stellen POL2014 een zonering heeft gekregen, die zelfs nog verder af staat van de herontwikkelingspotenties ten opzichte van het ontwerp POL2014, zoals dat ter inzage heeft gelegen.

We verzoeken u de zonering van dit gebied (CZW en Straalbedrijf Cuijpers en omgeving) aan te passen naar de zonering Buitengebied.

Kantorenlocatie Centrum-Noord

In het ontwerp POL2014 wordt de focus gelegd op de concentratiegebieden. In deze gebieden is het wenselijk om kantoorontwikkelingen te stimuleren, te vernieuwen en voorwaardelijk nieuwbouw toe te staan. Centrum-Noord is in de tabel op pagina 89 aangeduid als een balansgebied. Dit betekent dat er verdere planontwikkeling mogelijk is in combinatie met de principes van dynamisch voorraadbeheer (dus met compensatie elders). In onze zienswijze hebben wij gemotiveerd dat Centrum-Noord geen balansgebied moet zijn maar een concentratiegebied. Vastgelegd in het bestemmingsplan en de Structuurvisie Weert 2025, is deze locatie de kantorenlocatie in Weert.

In de Nota van Zienswijze geeft GS aan te kiezen voor versterking van centrumgebieden van de grote steden en de stationsgebieden met IC status met eventuele nieuwe kantoorontwikkelingen. Daarbuiten zijn nieuwe grotere kantoorontwikkelingen alleen toegestaan op de campussen, in verband met eventuele specifieke kantorenbehoefte direct gerelateerd aan het thema van de betreffende campus. Gezien de leegstand in de huidige kantorenvorraad die daartegenover staat, betekent dit dat via dynamisch voorraadbeheer elders de kantorenvorraad moet gaan krimpen om zowel leegstand terug te dringen als nieuwe kantoren in de concentratiegebieden mogelijk te kunnen maken. Om het terugdringen van de kantorenvorraad elders (=transformeren c.q. slopen van kantoren) niet nog lastiger te maken is in overleg met de vijf kantorensteden gekozen voor het beperken van het aantal concentratiegebieden. Daarnaast is nog een beperkt aantal locaties aangewezen als balansgebieden, waar de *huidige* kantorenvorraad in omvang gelijk kan blijven, gezien het feit dat die locaties nu goed functioneren. Die beperkte aantallen locaties zijn gedeeld met betreffende gemeenten.

Reactie Weert

Wij kunnen ons niet vinden in deze generieke aanpak en duiding van centrumgebieden en stationsgebieden. Dit doet geen recht aan de situatie in Weert waar wij met Centrum-Noord een hoogwaardige kantoorlocatie hebben. Een locatie met een sterke concentratie aan hoogwaardige kantoorgebouwen in het stedelijk gebied van Weert, goed ontsloten via openbaar vervoer, fiets en auto, tegen de binnenstad van Weert, onderdeel van het waterfront van Weert. Het betreft een deels 'gevulde' locatie met percelen die door de gemeente kunnen worden uitgegeven. Dit heeft ook als voordeel dat we zelf het tempo van uitgifte kunnen bepalen, op kwaliteit kunnen sturen en optimaal rekening kunnen houden met de kantorenmarkt in Weert. Daarbij is het ook zo dat de visie van GS is opgesteld samen met de vijf grote kantoorsteden. Steden die veelal een grote leegstand kennen op het gebied van kantoren. Dit is in Weert niet het geval, een stad 'onder de

rook' van Eindhoven met de daarbij behorende oriëntatie. Laat onverlet dat de gemeente Weert de noodzaak ziet tot het toepassen van de principes van dynamisch voorraadbeheer. In dat kader is de gemeente reeds actief met partners om (planologische) voorraad uit de markt te halen.

Verder zien wij, in tegenstelling tot wat het ontwerp POL2014 aangeeft in de tabel op pagina 89, het stationsgebied niet als concentratiegebied. Wij hebben geen enkele intentie om in dit gebied een verdere verstedelijking en concentratie van kantoren te realiseren.

Daarenboven vinden wij het vreemd dat de kantoorontwikkelingen in Weert beperkt worden ten gevolge van de keuze voor campusontwikkelingen elders in de provincie. Kantoren rondom de campussen bedienen immers een compleet andere markt dan de reguliere kantorenmarkt.

Tenslotte is het niet zo dat, zoals GS stelt, tijdens het proces van het verwerken van de zienswijzen de locaties zijn gedeeld met de betreffende gemeenten. Het werd ons als vaststaand gegeven medegedeeld.

Wij verzoeken u dan ook om Centrum-Noord als concentratiegebied op te nemen en 'uit te ruilen' tegen het stationsgebied als kantorenlocatie.

Wonen

Voor wat betreft het aspect Wonen verwijzen wij korthedshalve naar de brief van 13 november 2014, die door de 7 Midden-Limburgse gemeenten gezamenlijk is verzonden. Onze reactie heeft betrekking op de grens bestaand bebouwd gebied en de zone buitengebied in relatie tot onze woonuitbreidingsgebieden Laarveld en Vrouwenhof en de gehanteerde termijn van 2018 om een herziene woningbouwprogrammering vast te stellen.

Met vriendelijke groeten,

Frans van Eerde
Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening gemeente Weert

Bijlage(n) : Bijlage 1 Vergelijk CZW

Bijlage 1 behorende bij de brief POL2014



Uitsnede CZW Weert zoals opgenomen in ontwerp POL2014



Uitsnede CZW zoals opgenomen in vast te stellen POL2014