

Afdeling	: RE&V - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2770088
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Wilms j.wilms@weert.nl, 0495-575434	Zaaknummer: 2609521
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Projectopdracht 'Herontwikkeling 't Zonnehuis - Oppergelrestraat 26'.

Voorstel

De projectopdracht 'Herontwikkeling 't Zonnehuis - Oppergelrestraat 26' vast te stellen.

Inleiding

PSW (Pedagogisch Sociaal Werk) heeft de wens om haar gedateerde activiteitencentrum 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te herontwikkelen naar een modern activiteitencentrum voor een brede doelgroep. Hierbij zijn 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen van het complex voorzien.

Voor de realisatie van de sociale huurwoningen (en mogelijk het gehele complex inclusief het activiteitencentrum) is PSW in overleg met Wonen Limburg.

Doel

Het vervangen van het huidige gedateerde gebouw door een toekomstbestendige voorziening met 58 sociale huurappartementen en de benodigde aanpassingen van de openbare ruimte. Het project sluit hiermee aan bij de volgende doelen uit de begroting:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
- Krapte op de woningmarkt verminderen

Resultaten

- Juridisch-planologische medewerking (in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van de herontwikkeling van 't Zonnehuis tot een nieuw activiteitencentrum met 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen.
- Aanpassing van de openbare ruimte, zoals de herinrichting van de speelvoorziening aan de zijde van de Baroniestraat en herindelings van parkeerplaatsen.

Activiteiten

Alle activiteiten die nodig zijn om te komen tot het opleveren van het nieuwe activiteitencentrum met sociale huurappartementen en de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 21-01-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 10

De secretaris,

Argumenten

Er is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Uw college heeft op 6 juli 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

De ontwikkeling voorziet in een modern nieuw activiteitencentrum.

Door het herontwikkelen van het huidige complex beschikt PSW over een kwalitatief hoogwaardig en up-to-date activiteitencentrum. Dit geeft de doelgroep veel comfort.

Er wordt een substantieel aantal huurwoningen in het sociale segment toegevoegd.

Dit biedt kansen voor bewoners uit de wijk en andere woningzoekenden. De herontwikkeling draagt daarmee bij aan de maatschappelijke effecten: 'Inwoners wonen passend bij hun behoefte' en 'Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat'.

Het project vergroot de leefbaarheid

De nieuwbouwwoningen zullen niet enkel door reguliere huurders worden bewoond, maar ook door mensen met een beperking. Dit komt de leefbaarheid binnen het complex ten goede. Burenhulp en het naar elkaar omzien wordt steeds belangrijker, mede gelet op het steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen van (kwetsbare) inwoners, ook als de zorgbehoefte toeneemt.

Er wordt een ruimte voor kleinschalige maatschappelijke activiteiten beschikbaar gesteld

PSW heeft kenbaar gemaakt dat de activiteitenruimte van 't Zonnehuis ook gebruikt mag worden voor kleinschalige maatschappelijke activiteiten. Het gecombineerd gebruik van de deze ruimte heeft voor PSW de voorkeur, gezien het streven naar ontmoeting tussen bewoners en de buurt.

De ruimte is ongeveer 80m² groot en is te beperkt in omvang om de maatschappelijke behoefte van de wijk volledig op te vangen. Derhalve kan dit een alternatief zijn voor kleinere activiteiten die nu bijvoorbeeld zijn gehuisvest in gemeenschapshuis Groenewoud. De ruimte zou geen volledig alternatief kunnen zijn voor het buurthuis Groenewoud.

De ontwikkeling van het verouderde buurthuis Groenewoud is echter wel nodig. Dit zal integraal onderdeel gaan uitmaken van de wijkontwikkelingsvisie Groenewoud-Biest. Deze wijkontwikkelingsvisie gaat in 2025 van start.

De projectopdracht is overeenkomstig het handboek Projectmatig werken.

In de projectopdracht worden de beheersaspecten Geld, Organisatie, Communicatie, Kwaliteit, Informatie, Risico's en Tijd vastgelegd, zodat deze gedurende de looptijd van het project kunnen worden gemonitord.

Kanttekeningen en risico's

Het project kent procedurele risico's bij de vergunningaanvraag.

Het is mogelijk dat er buurtbewoners bezwaar en eventueel beroep tegen de verleende omgevingsvergunning indienen.

Er moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het oplossen van de parkeeropgave op eigen terrein lijkt niet haalbaar. Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein en de parkeerdruk in de wijk lopen hiervoor reeds gesprekken tussen gemeente en de initiatiefnemer. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij Sporthal Aan de Bron is een optie die wordt onderzocht. Als de parkeeropgave niet kan worden opgelost, zal het programma moeten worden aangepast.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer opgepakt.

Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin o.a. de ambtelijke kosten en de aanleg (en overdracht) van de openbare ruimte geregeld worden.

Er wordt een deel van een gemeentelijk perceel verkocht aan de initiatiefnemer.

Voor de waardebeoordeling van dit perceel wordt een onafhankelijke taxatie opgesteld.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed – Selma van Mensvoort

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen – Denise Hulsen

Beleidsadviseur Wonen – Jeroen Veraa

Adviseur Mobiliteit – Martijn de Leeuw

Strategisch adviseur Ruimte – Roy Thijssen

Opgavemanager Versnelling Woningbouw – Peter Lanting

Stedenbouwkundige – Paul Cuppen

Projectleider Herziening Maatschappelijke Voorzieningenstructuur – Mikel van Aarssen

Extern:

██████████ - PSW

Participatie

De initiatiefnemer neemt belanghebbenden (zoals de omwonenden en de wijkraad) mee in het traject.

Communicatie

De informatievoorziening wordt verzorgd door de initiatiefnemer

Er zullen informatiebijeenkomsten door de initiatiefnemer worden georganiseerd.

De gemeente zal indien gewenst hierbij (en in overleg met initiatiefnemer) aansluiten. Het participatietraject wordt vormgegeven door de initiatiefnemer en wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan gemeentelijk beleid.

Er is sprake van bindend adviesrecht

De gemeenteraad zal tijdens de vergunningenprocedure conform vast te stellen beleid om bindend advies worden gevraagd. Het beleid voor bindend advies staat ter vaststelling geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 december 2024.

Het B&W-voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst

Na behandeling in de collegevergadering zal het B&W-voorstel op de TILS-lijst worden geplaatst.

Planning

Een indicatieve planning is opgenomen in de projectopdracht.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage

Projectopdracht Herontwikkeling 't Zonnehuis – Oppergelrestraat 26

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Thomas van Gemert	Project: Herontwikkeling 't Zonnehuis – Oppergelrestraat 26 Versie: 1 Datum: 21 januari 2025
Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort	Projectmanager: Jeroen Wilms

Aanleiding

PSW (Pedagogisch Sociaal Werk) heeft de wens om haar gedateerde activiteitscentrum 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te herontwikkelen naar een modern activiteitscentrum voor een brede doelgroep. Hierbij zijn er 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen van het complex voorzien.

Voor de realisatie van de sociale huurwoningen (en mogelijk het gehele complex inclusief het activiteitscentrum) is PSW in overleg met Wonen Limburg.

Het college van B&W heeft op 6 juli 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Maatschappelijk Effect

Door het herontwikkelen van het huidige complex beschikt PSW over een kwalitatief hoogwaardig en up-to-date activiteitscentrum. Dit geeft de doelgroep veel comfort. Ook wordt er een substantieel aantal huurwoningen in het sociale segment toegevoegd. Dit biedt kansen voor bewoners uit de wijk en andere woningzoekenden. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de in de Woondeal Limburg gemaakte afspraken en wordt er voldaan aan de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

Verder is het voornemen om een gespikkeld wooncomplex te realiseren. Dit betekent dat de woningen niet enkel bewoond worden door mensen met een beperking, maar ook door reguliere huurders. Dit komt de leefbaarheid binnen het complex ten goede.

Burenhulp en het naar elkaar omzien wordt steeds belangrijker, mede gelet op het steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen van (kwetsbare) inwoners, ook als de zorgbehoefte toeneemt.

De herontwikkeling draagt daarmee bij aan de maatschappelijke effecten: 'Inwoners wonen passend bij hun behoefte' en 'Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat'.

Doel

Vervangende nieuwbouw van het huidige gedateerde gebouw door een toekomstbestendige voorziening met sociale huurappartementen en aanpassing van de openbare ruimte. Het project sluit hiermee aan bij de volgende doelen uit de begroting:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
- Krapte op de woningmarkt verminderen

Projectresultaat

- Juridisch-planologische medewerking (in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van de herontwikkeling van 't Zonnehuis tot een nieuw activiteitencentrum met 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen.
- Aanpassing van de openbare ruimte, zoals de herinrichting van de speelvoorziening aan de zijde van de Baroniestraat en herindeling van parkeerplaatsen.

Projectbeheersing

Geld

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer opgepakt.

Er wordt ook een deel van een gemeentelijk perceel verkocht aan de initiatiefnemer. Voor de waardebepaling van dit perceel wordt een onafhankelijke taxatie opgesteld.

Tevens wordt er een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin o.a. de ambtelijke kosten en de aanleg (en overdracht) van de openbare ruimte verhaald worden. Met de afdeling Openbaar Gebied moet nog worden afgestemd of de herinrichting van het openbaar gebied in eigen beheer of door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd.

Ambtelijke kosten komen ten laste van het budget 'bouwplan derden'.

Risico's

De risico's beperken zich voornamelijk tot procedurele risico's tijdens de vergunningenprocedure. Het is mogelijk dat er buurtbewoners bezwaar en eventueel beroep indienen.

Ook moet er worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het oplossen van de parkeeropgave op eigen terrein lijkt niet haalbaar. Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein en de parkeerdruk in de wijk lopen hiervoor reeds gesprekken tussen gemeente en de initiatiefnemer. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij Sporthal Aan de Bron is een optie die wordt onderzocht.

Als de parkeeropgave niet kan worden opgelost, zal het programma moeten worden aangepast.

Organisatie

Het project is via een principeverzoek door de initiatiefnemer binnengekomen. Vanuit de gemeente is Jeroen Wilms de projectmanager.

Bij de behandeling van het principeverzoek zijn de eerste documenten door de initiatiefnemer aangeleverd en getoetst aan gemeentelijk beleid. Op 6 juli 2023 heeft de college van b&w daarop besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. In de periode hierna hebben er nog enkele overleggen tussen de initiatiefnemer de gemeente (voornamelijk met de beleidsadviseurs RO en verkeer) plaatsgevonden.

Het project zal onder regie van de projectmanager en via de projectgroep verder worden opgepakt. De projectmanager bespreekt 1x per kwartaal de voortgang met de ambtelijk opdrachtgever en het project wordt met betrekking tot de benodigde bestuurlijke besluitvorming in het PFO projecten geagendeerd.

De projectgroep zal 1x per 4-6 weken bij elkaar komen.

De volgende collega's nemen zitting in de projectgroep:

- Projectmanager Projectbureau
- Casemanager VTH
- Beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen
- Beleidsadviseur Verkeer
- Stedenbouwkundige
- Jurist Vastgoed
- Planeconoom
- Beleidsadviseur Groen en Landschap
- Projectengineer Verkeer & Infratechniek Openbaar Gebied

De capaciteitsinzet wordt per collega geraamd op circa 24 uur voor het gehele project. Voor enkele collega's zal deze inzet lager liggen.

Tijd

De planning dient in samenspraak met PSW en Wonen Limburg verder vormgegeven te worden. Het project is daarbij afhankelijk van de beschikbare capaciteit.

De indicatieve planning is als volgt:

Q2 2025: afronden definitiefase, opstarten ontwerpfase;

Q4 2025: afronden ontwerpfase en opstellen anterieure overeenkomst;

Q1 2026 vergunningenprocedure;

2026: uitvoering/realisatie;

2027: oplevering en overdracht openbare ruimte;

Informatie

De informatievoorziening wordt verzorgd door de initiatiefnemer. In het voortraject (principeverzoek) is er reeds een informatiebijeenkomst door de initiatiefnemer georganiseerd en zijn omwonenden en de wijkraad Groenewoud geïnformeerd over de voortgang van het project. Ook worden omwonenden door middel van nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang. De projectmanager verzorgt de interne communicatie over het project.

Communicatie

Er zullen informatiebijeenkomsten door de initiatiefnemer worden georganiseerd. De gemeente zal indien gewenst hierbij (en in overleg met initiatiefnemer) aansluiten. Het participatietraject wordt vormgegeven door de initiatiefnemer en wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan gemeentelijk beleid.

Ook zal gemeenteraad tijdens de vergunningenprocedure conform vast te stellen beleid om bindend advies worden gevraagd. Het beleid voor bindend advies staat ter vaststelling geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 december 2024.

Kwaliteit

De openbare ruimte, het woningbouwprogramma en uiteindelijk de aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst op kwaliteit en of dit voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Afbeelding: Huidige kadastrale situatie plangebied

Overige randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Besluit College B&W