

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Lisette Thijssen	DJ-1665818
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1620411
		Publicatie:
		Openbaar

### Onderwerp

Massastudie locaties Zevensprong en JOP (Johan Willem Frisolaan) Moesel en participatietraject voor de locatieontwikkeling.

### Voorstel

1. Kennis te nemen van de indicatieve massastudies voor de locaties Zevensprong en JOP (Johan Willem Frisolaan) Moesel.
2. In te stemmen met de start van het participatieproces voor de locatieontwikkeling met een eerste inloopbijeenkomst op 25 mei 2022.

### Inleiding

De aanleiding voor de voorliggende massastudies ligt vast in de Gebiedsvisie Keent & Moesel, die in gezamenlijkheid door de gemeente en Wonen Limburg is opgesteld. De visie is op 8 februari 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De gebiedsvisie is opgesteld voor een duur van 20 jaar. In de gebiedsvisie komen het sociale en fysieke domein van de wijken Keent en Moesel samen.

De beide ontwikkellocaties zijn onderdeel van "fase 0" zoals opgenomen in de gebiedsvisie, en zijn eigendom van de gemeente. Op beide locaties is sociale woningbouw voorzien, te realiseren door woonstichting Wonen Limburg. De nieuwbouw vindt plaats vooruitlopend op een gefaseerde sloop van portieketage woningen in Keent en Moesel. Doel is een verhuisbeweging op gang te brengen. De urgentie is groot, gezien de enorme opgave en de staat van de verouderde portieketage woningen.

### Stand van zaken – kennisnemen van massastudies

Wonen Limburg en gemeente hebben in de afgelopen periode gewerkt aan het opstellen van stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten voor de locaties Johan Willem Frisolaan en Zevensprong. Hieruit volgend zijn twee massastudies opgesteld (bijlage 1) met als doel deze -met instemming van het college en directie van Wonen Limburg- te kunnen delen met de stakeholders/omwonenden uit het omliggende gebied en

Weert, 4 mei 2022	S	B	W	W	W	W	W
	MM	RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
	akkoord						
	bespreken						

Soort besluit: Besluit college

### In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 10 mei 2022

Nummer: 18

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4  
Pagina 1

overige betrokken stakeholders en hierover reacties op te halen en deze voor zover mogelijk en wenselijk mee te nemen in de verdere planuitwerking en participatieproces. Hiervoor organiseren we op 25 mei 2022 een inloopbijeenkomst in het wijkcentrum Moesel, gelegen naast de locatie Zevensprong. Zie bijlage 2 voor de concept uitnodiging. Dit betreft een eerste stap van een uitgebreider participatietraject, gevolgd door te zijner tijd de bestemmingsplanprocedure.

#### Inbedding in proces uitvoering gebiedsontwikkeling Keent & Moesel

Op 21 september 2021 heeft het college de startnotitie voor uitwerking van de gebiedsvisie vastgesteld, en de opdracht gegeven tot het opstellen van een concrete bestuursopdracht, samenwerkingsovereenkomst gemeente – Wonen Limburg en een grondexploitatie. Hierbij is benoemd dat voor fase 0 (0-5 jaar) een drietal deelprojecten in een voorbereidende fase al opgepakt kunnen en moeten worden. Het betreft dan de locaties Zevensprong, JOP (Johan Willem Frisolaan) en Centrumgebied Moesel. In eerste instantie werd voorzien dat de bestuursopdracht, samenwerkingsovereenkomst en grondexploitatie in het eerste kwartaal van 2022 voorgelegd zouden kunnen worden voor bestuurlijke besluitvorming door college en gemeenteraad. We zijn in overleg met Wonen Limburg om de planning hiervoor te verleggen naar Q4 2022. Redenen hiervoor zijn dat het huidige planvoorbereidingsproces meer tijd in beslag neemt dan verwacht, de beschikbare capaciteit en de besluitvorming die bij Wonen Limburg plaats dient te vinden. Dit betekent dat de huidige planvorming voor de locaties JOP en Zevensprong hierop vooruitloopt.

#### **Beoogd effect/doel**

Het doel van dit voorstel is uitvoering te geven aan de Gebiedsvisie Keent & Moesel met sociale woningbouw op de daarvoor beoogde locaties Zevensprong en Johan Willem Frisolaan. De wijken Keent & Moesel dienen zowel fysiek als sociaal op de toekomst te worden voorbereid. Het maatschappelijk effect is dat bewoners van verouderde portieketage woningen zonder lift kunnen verhuizen naar een toegankelijke levensloopbestendige woning, goed geïsoleerd en technisch in orde. Op de locatie Zevensprong kunnen mogelijk ook mensen gehuisvest worden met een lichte (zorg)ondersteuningsbehoefte. Dit gelet op het feit dat de locatie nabij voorzieningen ligt en Wonen Limburg bij de planuitwerking ook de optie onderzoekt om een gemeenschappelijke ruimte te realiseren in het complex.

#### **Argumenten**

##### *1.1. Aan de stedenbouwkundige opzet en massastudie heeft een analyse en ruimtelijke verkenning ten grondslag gelegen.*

Uitgangspunt is te zorgen voor een hoogwaardig woongebied. Daarnaast is het belangrijk om voldoende woningen te realiseren. Dit om zodoende schuifruimte te creëren voor bewoners van de portieketage woningen die als eerste worden aangepakt en voor 1- en 2-persoons huishoudens die hun eengezinswoning vrij willen maken ten gunste van een gezin met kinderen.

In de opzet van de massastudies is rekening gehouden met zichtlijnen en parkeren op eigen terrein. Aan de Johan Willem Frisolaan wordt uitgegaan van een gebouw in 5 lagen met deels een 6<sup>e</sup> laag. Bergingen worden inpandig op de begane grond gerealiseerd. Er kunnen 36 appartementen worden gerealiseerd. Op de Zevensprong locatie gaat het om 3 gebouwen van elk 5 lagen. Ook hier worden de bergingen inpandig op de begane grond gerealiseerd. In totaal kunnen op deze locatie 67 woningen en eventueel een ontmoetingsruimte worden gerealiseerd. Bestaande bomen worden behouden en het groen kan versterkt worden rondom de gebouwen. Door in 5 lagen te bouwen is minder grondoppervlak nodig zodat er ruimte is voor een groene invulling van de buitenruimte.

*1.2. De massastudies vormen de basis voor ruimtelijke inpassing, verdere planologische en grondexploitatie technische uitwerking en contractvorming met Wonen Limburg.*

Er dient openbare infrastructuur te worden aangelegd/aangepast en het bestemmingsplan dient te worden herzien. Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan "Woongebieden 2019". De bestemming is "Maatschappelijk".

Er is voor deze locaties sprake van een (nog in te richten) gemeentelijke grondexploitatie. Dit gelet op de noodzakelijke aanpassingen in het openbaar gebied en de wijze van grondverkoop aan Wonen Limburg. In de Gebiedsvisie Keent & Moesel zijn op meerdere locaties ontwikkelingen voorzien die deels wel en deels geen onderdeel gaan deel uit maken van een gemeentelijke grondexploitatie.

De locatie Zevensprong ligt in het gebied Moesel fase 1, waar ook grootschalige rioolvervanging gepland is.

*2. Het voorgestelde participatievertrekpunt is een voortzetting van het reeds ingeslagen participatietraject.*

De participatie is vanuit de totstandkoming van de Gebiedsvisie in samenspraak met Wonen Limburg opgepakt, en wordt gedurende de uitvoering van het gehele project Keent en Moesel door beide partijen gezamenlijk vorm gegeven. Punt Welzijn is hierbij ook aangehaakt. Het advies is om nu bij de start van het traject om te komen tot een ontwikkeling op beide locaties, de meningen en tips van stakeholders en omwonenden op te halen.

Hiertoe wordt op 25 mei 2022 een inloopbijeenkomst georganiseerd in het Buurtcentrum Moesel. Een massastudie is opgesteld zodat de eerste contouren van de plannen zichtbaar zijn. We vragen de stakeholders/omwonenden ook zich aan te melden indien zij bij het vervolgtraject betrokken willen blijven.

### **Kanttekeningen en risico's**

Niet van toepassing.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

De massastudies zijn in eigen beheer opgesteld.

Ook heeft de gemeenteraad op 17 november 2021 kennisgenomen van de startnotitie en besloten om de voorbereidingskosten ad. € 85.000,-- te activeren (onder immateriële vaste activa) vooruitlopend op de opening van de grondexploitatie.

In het projectplan wat momenteel afgerond wordt en uw college op korte termijn ter vaststelling wordt voorgelegd, worden de onderdelen financiën, personele capaciteit en planning van het project nader toegelicht.

### **Duurzaamheid**

In deze fase is het onderdeel duurzaamheid nog niet expliciet aan de orde. Het betreft in deze fase slechts nog massastudies. Bij de verdere uitwerking door Wonen Limburg wordt invulling gegeven aan diverse duurzaamheidsaspecten, zowel op gebouwniveau alsook locatieniveau en gebiedsniveau. Duurzaamheid, circulariteit en conceptontwikkeling zijn belangrijke kaders voor Wonen Limburg.

### **Uitvoering/evaluatie**

De inloopbijeenkomst staat gepland voor 25 mei 2022 in het buurthuis Moesel. Het voornemen is om, na instemming door uw college met de uitgewerkte massastudies met medeneming van de reacties uit de inloopbijeenkomst(en), de benodigde nieuwe bestemmingsplannen in Q3 2022 in procedure te gaan brengen. Vaststelling van de bestemmingsplannen door de raad kan dan in Q4 2022 of Q1 2023 plaatsvinden.

Van de inloopbijeenkomst wordt een verslag opgesteld. Bij de verdere uitwerking van de massastudie in een voorlopig ontwerp (mede als basis voor het bestemmingsplantraject) bekijken we of en op welke wijze de vragen en opmerkingen meegenomen kunnen worden. Dit koppelen we vervolgens terug aan de betrokkenen in een tweede inloopbijeenkomst.

Te zijner tijd zal bij aanbidding van het definitieve voorlopige ontwerp aan uw college de onderliggende motivatie worden meegenomen.

### **Communicatie/participatie**

De omwonenden en overige stakeholders informeren we met een uitnodigingsbrief over de inloopbijeenkomst, hierbij geven we ook duidelijk aan wat het doel en planning is. De raad informeren we, en nodigen we uit om bij de inloopbijeenkomst aanwezig te zijn met het toezenden van de algemene uitnodiging (bijlage 2).

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Projectbureau: Sander Pasmans  
R&E: Marian Arts, Frits Lamers, Helen van Bodegom (R&E)  
Communicatie: Dirk Voermans

#### Extern:

Wonen Limburg  
Punt Welzijn

### **Bijlagen:**

1. Bijlage 1 Massastudie JOP/Zevenspronglocaties.
2. Bijlage 2 Concept uitnodiging bijeenkomst 25 mei 2022.