

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projectbureau	Raadsvoorstel: DJ-1779493
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts, Sander Pasmans M.Arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 1779374
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk, M.B. (Michèle) Ferrière	

## Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel.

## Voorstel

1. De bestuursopdracht 'Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel' vast te stellen.
2. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de 'Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel'.

## Inleiding

De gebiedsontwikkeling Keent & Moesel is gebaseerd op de door de gemeenteraad op 8 februari 2021 vastgestelde Gebiedsvisie Keent & Moesel. De gebiedsvisie omvat niet alleen een ruimtelijk fysieke opgave, maar ook een sociaal maatschappelijke opgave. In de gebiedsvisie is beschreven hoe gekomen kan worden tot:

- een duurzame, toekomstbestendige transformatie van 650 portieketage woningen zonder lift in Keent & Moesel,
- optimalisering en verduurzaming van maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid,
- een duurzame, aantrekkelijke, veilige en sociaal verbindende openbare ruimte, en
- een versterking van het welzijn van de inwoners en de sociale structuur.

Met als doel te komen tot een sociaal en fysiek solide Keent & Moesel.

De uitvoering van de gebiedsontwikkeling vraagt om een integrale aanpak van alle partijen. Niet alleen van de gemeente Weert en van Wonen Limburg, maar ook van de in de wijk actieve organisaties, zoals scholen, ondernemers, de welzijnsorganisatie, zorgaanbieders en wijkraden (inwoners). Het gaat dus niet om een project maar om een programma. De doorlooptijd is naar verwachting 15-20 jaar.

Sinds de vaststelling van de gebiedsvisie is een organisatie opgezet om tot uitvoering te komen, door Wonen Limburg is de financiële haalbaarheid getoetst, er is een Sociaal Programma voor de maatschappelijke opgave opgesteld en de voorbereidingen om te komen tot uitvoering van de projecten zijn gestart.

## Relatie tot de strategische visie

De gebiedsontwikkeling speelt in op de waarden 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Iedereen doet mee' uit de strategische visie.

## Beoogd effect

De volgende effecten zijn opgenomen in de gebiedsvisie:

- Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.
- Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.
- Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen.

*Te meten als volgt:*

Dit moet nog geformuleerd worden, hiervoor is een nulmeting nodig. Het traject om te komen tot een nulmeting is nog niet in gang gezet. Wel is een doelenboom gemaakt. Deze is als bijlage aan de bestuursopdracht toegevoegd.

### **Beoogd(e) doel(en)**

Er is een doelenboom Gebiedsvisie Keent & Moesel opgesteld. Deze is als bijlage bij de bestuursopdracht gevoegd. In de doelenboom zijn 9 doelen opgenomen, welke gebaseerd zijn op de Gebiedsvisie Keent & Moesel. De doelen zijn ook op bladzijde 3 van de bestuursopdracht verwoord. Dit zijn:

1. Keent en Moesel behouden (ieder) hun (eigen) identiteit.
2. De wijken hebben een diverse samenstelling in leeftijd, herkomst, huishouden grootte, inkomen en (zorg) behoefte. De woningen en voorzieningen sluiten aan bij deze diversiteit.
3. Iedere bewoner kan zijn hele leven binnen de wijk wonen door de aanwezigheid van verschillende woningtypes en voorzieningen.
4. De bestaande groenstructuur van de wijk wordt versterkt. De verbindingen zowel intern als naar buiten toe worden verbeterd. De inrichting van de buitenruimte faciliteert beweging, ontmoeting en sociale veiligheid.
5. De wijken worden klimaatbestendig; o.a. hemelwater in de openbare ruimte dient zoveel mogelijk te infiltreren, groenstructuren met schaduw, minder verharding, meer divers groen. De wijken hebben ecologische structuren die verbonden zijn met het buitengebied.
6. De auto krijgt een minder dominante positie in de wijken, de fiets en lopen zijn de meest logische keuze om zich te verplaatsen. De wijken zijn voorbereid op huidige ontwikkelingen in mobiliteitstransitie zoals plek voor deelauto's, mobiliteitshubs en kleinschalig (geautomatiseerd) openbaar vervoer.
7. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
8. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.
9. De winkels en andere voorzieningen sluiten aan bij de behoeften van bewoners en zijn toekomstbestendig.

*Te meten als volgt:*

Dit moet nog geformuleerd worden, hiervoor is een nulmeting nodig. Het traject om te komen tot een nulmeting is nog niet in gang gezet. Zie ook de doelenboom.

### **Argumenten**

1. *De bestuursopdracht is gebaseerd op de Gebiedsvisie Keent & Moesel.*  
De kern van het programma en de aanpak/organisatie is geformuleerd in de bestuursopdracht. Hierbij is gefocust op de kennis van nu. De aanpak van de portieketagewoningen, en de fasering van de aanpak, zoals vastgelegd in de gebiedsvisie, blijft onverkort gehandhaafd. Wonen Limburg heeft aangegeven dat de herstructurering financieel haalbaar is. Wel heeft Wonen Limburg besloten om van de parallelfase Sint Jozefslaan West/Schaekenstraat, welke bestaat uit 8 VvE-complexen met in totaal 138

woningen, een afzonderlijk project te maken. De reden is de complexiteit van de aanpak als gevolg van de vele VvE's.

In tegenstelling tot de gebruikelijke werkwijze gaat het om een integrale aanpak, met een ruimtelijk-fysieke pijler en een sociaal maatschappelijke pijler. In de doelenboom is dit overzichtelijk gemaakt. Dit betekent ook dat de projectorganisatie breder is dan gebruikelijk.

De fasering is gebaseerd op de aanpak van de clusters portieketagewoningen en de fase 0 projecten. Parallel aan de aanpak van de portieketagewoningen lopen andere projecten in de wijken, zoals de sociale projecten en de rioolvervanging.

Op sociaal maatschappelijke gebied zijn in Keent & Moesel reeds tal van initiatieven te benoemen die de gemeente, de zorgaanbieders en de welzijnsorganisatie, samen met de inwoners, zijn gestart. Deze sluiten doorgaans naadloos aan op de ambities van het gemeentelijk beleidsplan voor het sociaal domein. Het Sociaal Programma in het kader van de gebiedsontwikkeling Keent & Moesel borduurt hier op voort. Bestaande maatschappelijke activiteiten krijgen een extra impuls en waar mogelijk worden nieuwe initiatieven gefaciliteerd. Maar bovenal willen we met het Sociaal Programma de inwoners nadrukkelijk betrekken, om zo de gebiedsontwikkeling niet te beperken tot uitsluitend fysieke ingrepen.

Via de halfjaarlijkse voortgangsrapportage wordt frequent gerapporteerd.

## *2. In de Samenwerkingsovereenkomst zijn de basisafspraken vastgelegd.*

Met het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst maken we concrete uitvoeringsafspraken met betrekking tot de ambities en doelen zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst is een bevoegdheid van het college. Aangezien het om een besluit gaat met ingrijpende gevolgen voor de gemeente wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld eerst haar wensen en bedenkingen dienaangaande kenbaar te maken op grond van de Gemeentewet artikel 169 lid 4. Daarna neemt het college een besluit over de Samenwerkingsovereenkomst.

In de Samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over wie waarvoor verantwoordelijk is. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor het opstellen van de bestemmingsplannen voor de gronden die door de gemeente worden uitgegeven (waaronder de fase 0 projecten), inclusief eventuele planschade. Wonen Limburg is verantwoordelijk voor de ruimtelijke plannen op haar gronden (herstructurering eigen bezit), inclusief eventuele planschade. Maatwerkafspraken worden gemaakt indien er gronden over en weer overgedragen moeten worden ten behoeve van een bepaalde ontwikkeling en indien de woningaantallen wijzigen. Voor elke grondtransactie wordt een (verkoop)overeenkomst aangegaan. Verder is expliciet opgenomen dat Wonen Limburg geen openbare ruimte aanlegt. De Autoriteit Woningcorporaties laat dit niet toe. Partijen beoordelen gezamenlijk de plannen voor de inrichting van de buitenruimte bij de nieuwe woningen, als ook de plannen voor de herinrichting van de openbare ruimte. Hierbij is de kwaliteit, zoals beschreven in de gebiedsvisie, uitgangspunt. Via de halfjaarlijkse voortgangsrapportage wordt frequent gerapporteerd.

Het Sociaal Programma is een bijlage van de samenwerkingsovereenkomst. Naast activiteiten en initiatieven die deel uitmaken van het bestaande beleid in het sociaal domein, staan in het programma nieuwe activiteiten en denkrichtingen die hierop aansluiten. Voor een aantal activiteiten geldt dat een verdere concretisering nog moet plaatsvinden. De gemeente gaat met de vaststelling van de samenwerkingsovereenkomst een inspanningsverplichting aan om, samen met Wonen Limburg en de andere partners, de activiteiten uit het Sociaal Programma te continueren, op te starten dan wel nader uit te werken.

Voor de onderscheidene locaties worden afzonderlijke overeenkomsten gemaakt, zoals met betrekking tot de verkoop van gronden. Voor de locatie Centrum-Moesel loopt nog een studie in verband met de multifunctionele accommodatie. Na besluitvorming hierover kan het gedeelte dat voor woningbouw in aanmerking komt verder worden uitgewerkt.

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

*Juridische procedures kunnen leiden tot vertraging.*

De uitvoering van de gebiedsvisie gaat gepaard met publiekrechtelijke procedures. Eventuele juridische procedures kunnen leiden tot vertraging in de uitvoering.

*Wijzigende omstandigheden kunnen tot aanpassing van de gebiedsvisie leiden.*

De doorlooptijd van de gebiedsontwikkeling is lang, wijzigende omstandigheden, zoals bijvoorbeeld met betrekking tot de financiële haalbaarheid, kunnen leiden tot wijzigende inzichten. Door middel van agendering in de stuurgroep Keent-Moesel worden eventuele wijzigingen besproken. Dit zou kunnen leiden tot bijstelling van de uitvoering.

*Het Sociaal Programma is niet in beton gegoten.*

Het Sociaal Programma zal periodiek bijgesteld en geactualiseerd worden. Bovendien zal niet elke activiteit direct kunnen starten. We zullen moeten blijven inspelen op actuele ontwikkelingen en de (veranderende) behoefte van de inwoners. Het vraagt van alle betrokken organisaties de nodige flexibiliteit voor wat betreft de inzet van capaciteit en middelen, die bovendien niet onbegrensd voorhanden zijn.

*Sturen op extra sociale huurwoningen en deze spreiden over de gemeente.*

De druk op de sociale huurwoningen is groot. Het uitgangspunt is dat in Keent & Moesel hetzelfde aantal sociale huurwoningen zoals nu aanwezig, gehandhaafd blijft. Via inmenging van middeldure huurwoningen en eventueel koopwoningen ontstaat er een meer gedifferentieerd woningaanbod. Dat betekent dat de opgave zoals vastgelegd in de gebiedsvisie geen verlichting van de druk op de sociale huurwoningen met zich mee zal brengen. Verder is het wenselijk om sociale huurwoningen meer te spreiden binnen de gemeente (met name Weert-stad). Dit betekent dat de gemeente harder zal sturen op de bouw van sociale huurwoningen, indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Ook wordt kritisch gekeken naar de mogelijkheid om binnen lopende projecten, waar mogelijk, het programma aan te passen zodat het aandeel sociale huurwoningen groter wordt.

### **Financiële gevolgen**

Aan dit voorstel zelf zijn geen financiële consequenties verbonden. Ten behoeve van het programmamanagement is op 17 november 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 85.000,-. Hierbij is aangegeven dat de voorbereidingskosten leiden tot een grondexploitatie en worden overgeboekt naar de grondexploitatie wanneer deze geopend is. Voor de gemeentelijke locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden wordt door de gemeente per locatie een grondexploitatie geopend. De kosten van de project-specifieke ambtelijke inzet komen ten laste van de grondexploitatie.

Zoals eerder aangegeven is de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel een programma waarin veel meer ondergebracht is dan alleen de ontwikkellocaties met een grondexploitatie. De kosten van de programmasturing kunnen niet in een grondexploitatie worden ondergebracht. Bij de provincie Limburg is hiervoor subsidie aangevraagd op grond van de regeling 'Subsidie flexibele inzet ondersteuning woningbouw'. Hiermee kan de termijn tot 1 januari 2023 overbrugd worden. Voor de dekking van de kosten vanaf 1 januari 2023 wordt in de begroting 2023 een voorstel gedaan.

De onderscheidene projecten hebben eigen financieringen, hetzij projectfinanciering, hetzij inzet van reguliere middelen/capaciteit.

De dekking van de kosten voor de uitvoering van de projecten die onderdeel zijn van de sociaal maatschappelijke pijler vinden grotendeels via de reguliere budgetten van OCSW plaats (mits passend in bestaand beleid). Waar dit niet mogelijk is wordt separaat een voorstel voorgelegd. Ten behoeve van de uitvoering van de sociale pijler van de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel is daarnaast extra personele inzet nodig voor aansturing, communicatie en opbouwwerk. Hiertoe wordt, naast een voorstel voor programmasturing, in de Begroting 2023 ook een voorstel gedaan.

We blijven alert op subsidiemogelijkheden die zich voordoen. Afgelopen jaar is bijvoorbeeld intensief gewerkt om te komen tot een subsidieaanvraag op grond van het Volkshuisvestingsfonds. Dit heeft helaas niet tot een toekenning geleid.

### **Participatie**

De uitvoering van het programma gebeurt in een samenwerking tussen Wonen Limburg en de gemeente Weert. De inzet en betrokkenheid van de bewoners in Weert-Zuid is zeer gewenst en een belangrijke succesfactor. Participatie is dus een van de belangrijkste pijlers om te komen tot uitvoering van de gebiedsontwikkeling. Het gaat hier niet alleen om participatie van inwoners, maar ook om participatie door de organisaties die in de wijk actief zijn en om zichtbaar aanwezig te zijn in de wijken. Een belangrijke leidraad in de gebiedsvisie is dat participatie plaatsvindt door betrokkenheid bij sociaal maatschappelijke initiatieven. Daarnaast worden inwoners betrokken bij ideevorming en inrichting van de buitenruimte, zodat inwoners elkaar met meer kans tegenkomen en dezelfde buitenruimte actief samen gebruiken. In de Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel zijn hierover specifieke afspraken opgenomen.

De stedenbouwkundige plannen voor de locaties J.W. Frisolaan en Zevensprong zijn tijdens een inloopbijeenkomst toegelicht. Voor degenen die dat wilden hebben verdiepende bijeenkomsten plaats gevonden. Dit is een van de voorbeelden hoe met participatie omgegaan wordt.

### **Communicatie**

Een toelichting over dit voorstel aan de raad vindt plaats tijdens de informatiebijeenkomst op 13 september 2022.

Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de communicatie. Dit gebeurt op verschillende manieren:

- Via de projectruimte Keent Moesel Centraal aan de Dries 80
- Via het e-mail adres [keentmoesel@wonenlimburg.nl](mailto:keentmoesel@wonenlimburg.nl)
- Via Hoplr, een digitaal buurtnetwerk waarop inmiddels 886 huishoudens zijn aangesloten
- Via de website [www.weert.nl/keentmoesel](http://www.weert.nl/keentmoesel)
- Via huisbezoeken, fysieke informatie/uitnodigingen in de brievenbus
- Via een klankbordgroep
- Etc.

### **Planning en uitvoering**

De uitvoering van de gebiedsontwikkeling kent een langere doorlooptijd, naar verwachting 15-20 jaar.

Een aantal projecten of onderdelen daarvan zijn gereed.

- De projectruimte Keent Moesel Centraal aan de Dries 80 is operationeel, dit is een werkruimte voor Wonen Limburg en betrokken partners, waaronder de gemeente.



*Nummer raadsvoorstel: DJ-1779493*

**Advies raadscommissie**

-

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 augustus 2022

besluit:

1. De bestuursopdracht 'Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel' vast te stellen.
2. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de 'Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel'.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 5 oktober 2022.

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