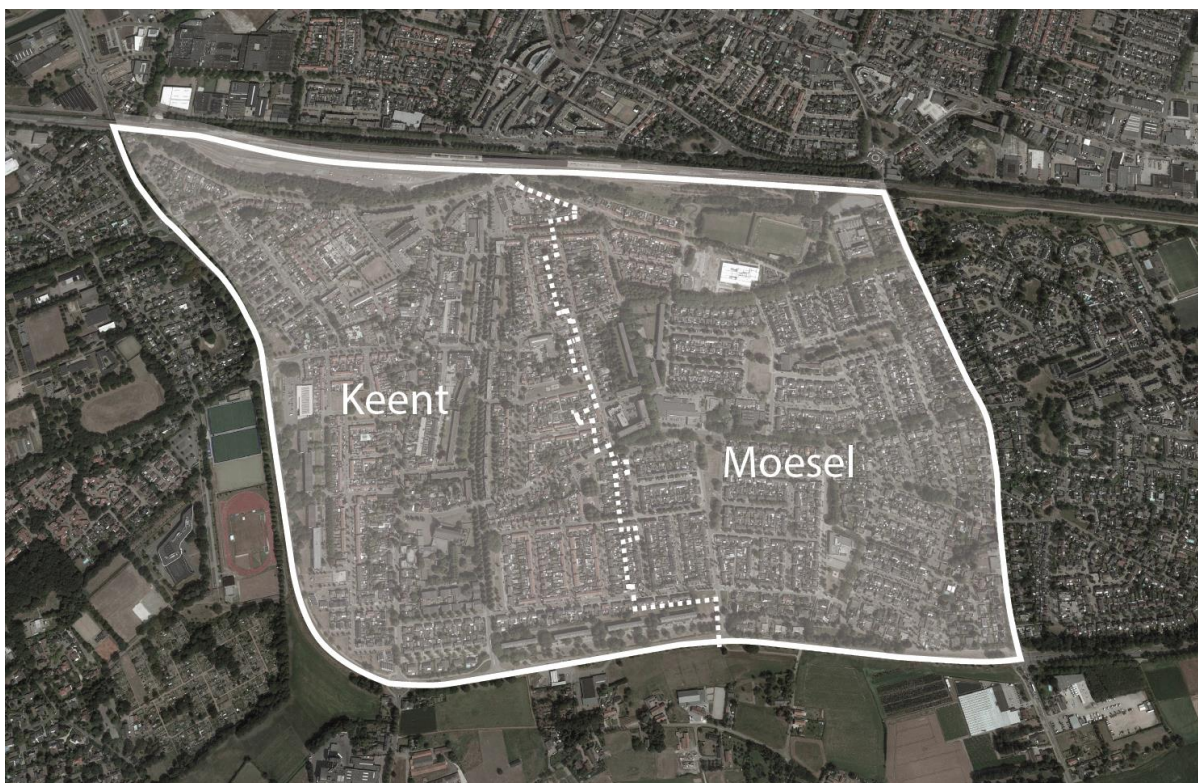


BESTUURSOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: Gemeenteraad	Project: Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel
Coördinerende projectwethouders: <i>Wendy van Eijk en Michèle Ferrière</i>	Versie: definitief Datum: 30 augustus 2022
Ambtelijk opdrachtgever: <i>Kees Joosten</i>	Programma / Projectmanager: <i>Sander Pasmans</i>

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

Wonen Limburg en de gemeente Weert hebben gezamenlijk een gebiedsvisie, genaamd Gebiedsvisie Keent & Moesel laten opstellen. Op 8 februari 2021 heeft de gemeenteraad deze Gebiedsvisie unaniem vastgesteld. De Gebiedsvisie is opgesteld voor een duur van 20 jaar en gaat in op zowel fysieke als sociale opgaven die spelen in de wijken. Het gebied waarvoor de gebiedsvisie is opgesteld is hieronder weergegeven.



Centraal in de opgave staat de toekomst van de portieketagewoningen aan de Sint Jozefslaan/Schaekenstraat (240 woningen, deels particulier), Dillenburg (80 woningen), Louise de Colignystraat (56 woningen), Serviliusstraat (152 woningen), Laurenburg (128 woningen). In totaal zijn dit 656 woningen, waarvan 593 woningen in de sociale huur. Daarnaast is het voornemen 24 sociale huurwoningen aan de Willem de Zwijgerstraat te renoveren.

Op 21 september 2021 heeft het college de startnotitie vastgesteld en opdracht gegeven tot het opstellen van deze bestuursopdracht, inclusief een grondexploitatie. De Gebiedsvisie Keent & Moesel krijgt een nadere uitwerking in een Samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg en een Sociaal Programma. Beiden zijn inhoudelijk met elkaar verbonden.

Aan de samenwerking met Wonen Limburg is een vervolg gegeven door de intentieovereenkomst van 14 november 2019 te verlengen. Op 7 december 2021 is de intentieovereenkomst verlengd. Reden voor de verlenging was dat er nog geen duidelijkheid verkregen was over de financiële haalbaarheid, op basis waarvan inzicht wordt verkregen of er overeenstemming kan worden bereikt over vervolgovereenkomst(en) met betrekking tot de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Wonen Limburg heeft inmiddels aangegeven dat de uitvoering van de Gebiedsvisie haalbaar is (onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden). Verder heeft Wonen Limburg besloten om van de parallelfase Sint Jozefslaan west/Schaekenstraat (acht VVE complexen) een afzonderlijk project te maken, in verband met de complexiteit.

Deze bestuursopdracht gaat over de uitvoering van de complete gebiedsontwikkeling van Keent & Moesel, zowel fysiek als sociaal. De volgende onderdelen maken onderdeel uit van de bestuursopdracht:

1. Doelenboom Keent & Moesel – De doelenboom is gebaseerd op de Gebiedsvisie Keent & Moesel, en is een nadere uitwerking van de visie, maatschappelijke effecten, doelen, resultaten en activiteiten. De doelenboom omvat, anders dan gebruikelijk bij de systematiek van Sturen op Effecten, óók de gezamenlijke doelen, resultaten en activiteiten van Wonen Limburg. De doelenboom is als bijlage toegevoegd.
2. Sociaal Programma – Dit programma is opgesteld door Wonen Limburg, gemeente Weert en Punt Welzijn. Hierin zijn onder andere de wijze van samenwerking en participatie opgenomen, en verschillende activiteiten die bijdragen aan de te bereiken sociaal-maatschappelijke effecten. De kern omvat een inventarisatie van projecten en (lopende) activiteiten die gezamenlijk het sociale programma vormen waarmee de komende jaren invulling gegeven wordt aan de sociale doelstellingen uit de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Het Sociaal Programma is een bijlage van de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg.

Maatschappelijk Effect:

De Gebiedsvisie Keent & Moesel is bedoeld om toekomstbestendige wijken te realiseren met goede duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen en met voorzieningen die aansluiten bij de diversiteit en behoeftes van de inwoners. De maatschappelijke effecten die we hiermee beogen zijn:

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

Doel:

Het programma heeft een doorlooptijd van 15 tot 20 jaar. In deze periode wordt gewerkt aan verschillende doelen. De doelen en resultaten die we willen bereiken en die bijdragen aan de maatschappelijke effecten 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.

Projectresultaat:

De complete Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel wordt ingericht als een programma met meerdere projecten, zowel op ruimtelijk fysiek als op sociaal maatschappelijk gebied.

In de met Wonen Limburg af te sluiten samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van de fysieke projecten. De hier opgenomen projectresultaten zijn gebaseerd op de vastgestelde Gebiedsvisie. Nu Wonen Limburg de financiële haalbaarheid heeft uitgesproken wordt de samenwerkingsovereenkomst naar verwachting in oktober 2022, nadat wensen en bedenkingen bij de gemeenteraad zijn opgehaald, bekrachtigd.

De projectresultaten zijn:

- Een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg. Deze samenwerkingsovereenkomst wordt in oktober 2022 aan de raad voorgelegd voor wensen en/of bedenkingen.
- Het openen van de grondexploitaties voor de twee fase 0 projecten J.W. Frisolaan en Zevensprong. De raad besluit hierover op 5 oktober 2022. Hierbij wordt voorgesteld de middelen die gegenereerd worden, na aftrek van de kosten, beschikbaar te houden voor Keent & Moesel middels het instellen van een bestemmingsreserve.
- Het openen van de grondexploitatie voor de locatie Microhal volgt later. Dit geldt ook voor de locatie van het Buurtcentrum Moesel. Dit laatste is afhankelijk van de besluitvorming rondom de multifunctionele accommodatie.
- Een sociaal programma waarin de wijze van samenwerking en participatie en verschillende activiteiten die bijdragen aan de te bereiken sociaal maatschappelijke

effecten, zijn beschreven. De relatie tussen de activiteiten en de maatschappelijke effecten zijn zichtbaar gemaakt in een doelenboom.

- Het Sociaal Programma wordt deels gefinancierd uit bestaande budgetten. Voor de eventueel aanvullend benodigde financiële middelen wordt een prioriteit in de begroting 2023 opgenomen.
- Het woningprogramma, gebaseerd op de gebiedsvisie zoals deze is vastgesteld, omvat de sloop van ca 656 portieketagewoningen en de bouw ca 882 woningen / appartementen verdeeld in:

Fase 0 (0-5 jaar)

Deelproject de Zevensprong	+ 67 (zorg)appartementen
Deelproject Johan Willem Frisolaan (JOP)	+ 36 appartementen
Deelproject Oranjeplein centrum Moesel / Microhal	+ 30 appartementen*

** Doordat al duidelijk is dat het hele centrumgebied Moesel opnieuw bekeken wordt, zou dit aantal van 30 woningen nog kunnen veranderen. Op dit moment wordt er gewerkt aan een massastudie voor het centrumgebied.*

Fase 1 (3 -8 jaar)

Deelproject Sint Jozeflaan oost -/-102 app., + 117 app.

Fase 2 (5 -10 jaar)

Deelproject Willem de Zwijgerlaan renovatie van 24 app.
Deelproject Dillenburg west -/- 56 app., + 81 app.

Fase 3 (8-13 jaar)

Deelproject Dillenburg oost -/- 24 app., + 27 app.
Deelproject Louise de Colignystraat -/- 56 app., + 90 app.
Deelproject locatie Buurtcentrum Moesel + 24 app.

Fase 4 (10-15 jaar)

Deelproject Serviliusstraat -/- 152 app., + 110 app. / woningen

Fase 5 (12-18 jaar)

Deelproject Laurenburg -/- 128 app., + 80 app. / woningen

Parallelfase

Deelproject Sint Jozefslaan west -/- 138 app., + 219 app.
en Schaekenstraat.

N.B. Bovenstaande fasering is gebaseerd op de Gebiedsvisie Keent-Moesel.

Voor deze projecten wordt per fase een realisatie- of grondverkoopovereenkomst opgesteld. Hierin wordt per fase vastgelegd wie welke activiteiten uitvoert, wat de kwaliteitseisen zijn en wie zorg draagt voor eventueel benodigde aanpassingen in het bestemmingsplan/ omgevingsplan. Dit is ook zo in de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg opgenomen.

Projectbeheersing: Randvoorwaarden t.a.v. beheers aspecten GROTICK

- **Geld**

Voor delen van de gebiedsontwikkeling zijn grondexploitaties opgesteld. Dit betreft de gemeentelijke ontwikkelingen (Fase-0 projecten). Deze worden jaarlijks herijkt op basis van de fasering en de daadwerkelijke ontwikkelingen in het programma. De basis voor de grondexploitatie is het grondprijsbeleid van de gemeente Weert.

Voor de deelprojecten Zevensprong en de Johan Willem Frisolaan volgt deze voor de gemeenteraad in oktober 2022. Voor de ontwikkeling van Centrum Moesel wordt hier nog aan gewerkt, deze volgt op een later moment.

Vooruitlopend op de vaststelling van de begroting en grondexploitaties voor de Fase-0 projecten heeft de raad op 17 november 2021 een voorbereidingskrediet van € 85.000,- beschikbaar gesteld.

De ambtelijke kosten voor onder andere programma-/projectmanagement worden betrokken bij de vaststelling van de begroting 2023 en verder.

Met betrekking tot het Sociaal Programma Keent & Moesel geldt dat deze activiteiten grotendeels worden gefinancierd uit middelen die daarvoor standaard geormerkt zijn in de begroting (bestaand beleid sociaal domein), zoals de bijdrage die de gemeente doet aan Punt Welzijn. Voor andere activiteiten in de 'sociale pijler' zijn extra middelen nodig. Hiervoor is ten behoeve van de begroting 2023 een prioriteit voorstel ingediend. Daarnaast is eerder al een subsidie vanuit 'Samen aan de slag' verstrekt aan samenwerkende partners in de wijk.

Van subsidiemogelijkheden voor de woningbouwopgave, inclusief de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt indien zich mogelijkheden voordoen.

- **Organisatie:**

Stuurgroep: Voor de afstemming en het bespreken van de voortgang van het proces is er een stuurgroep ingericht bestaande uit:

- Gemeente Weert : Wethouder Wendy van Eijk, wethouder Michèle Ferrière, directeur Kees Joosten, Sander Pasmans, Marian Arts en Gerard vd Hoeven.
- Wonen Limburg: Bestuurder Ger Peeters, Marleen Beelen, Dieneke Joosten.

Projectorganisatie: Op programmaniveau is er een (ambtelijke) regiegroep bestaande uit:

- Gemeente Weert: Sander Pasmans, Marian Arts, Gerard v.d. Hoeven, Lisette Thijssen, Gé Jeukens en Yolanda Kersten.
- Wonen Limburg: Marleen Beelen, Dieneke Joosten.

Afhankelijk van de actuele projecten en vragen (advisering, bewaking en begeleiding) binnen het programma Keent & Moesel worden werkgroepen opgericht dan wel inhoudelijk betrokken medewerkers en partners ingeschakeld.

- **Tijd**

De volgende processtappen worden genomen in het traject:

1. Afronden haalbaarheidsonderzoek: Met het vaststellen van de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg is de haalbaarheid aangetoond en is het haalbaarheidsonderzoek afgerond.
2. Uitvoeren Sociaal Programma Keent & Moesel: Dit programma is opgesteld door het projectteam van Wonen Limburg, gemeente Weert en Punt Welzijn. De projecten en activiteiten zijn benoemd die gezamenlijk het sociale programma vormen waarmee de komende jaren invulling gegeven wordt aan de doelstellingen uit de Gebiedsvisie Keent & Moesel. Het Sociaal Programma is leidraad en wordt continue bijgesteld en

aangevuld. Van enkele activiteiten en projecten is de uitvoering reeds gestart.

3. Vaststellen samenwerkingsovereenkomst: Op basis van het financiële haalbaarheidsonderzoek (Wonen Limburg) en het Sociaal Programma én omdat partijen wensen de uitvoerbaarheid nader met elkaar vast te leggen, komt in oktober 2022 de samenwerkingsovereenkomst Keent & Moesel in de raad voor wensen en bedenkingen.

De uitvoering van de verschillende deelprojecten wordt opgestart. De projecten van fase 0 zijn al in voorbereiding. Voor elk van deze deelprojecten wordt een bestemmingsplanwijziging voorbereid, en een realisatie (koop) overeenkomst afgesloten waarin nadere afspraken met Wonen Limburg worden vastgelegd.

Ook is gestart met de uitvoering van het Sociaal Programma. Eén van de eerste resultaten is de start van project-werklocatie Keent Moesel Centraal aan de Dries 80, waar verschillende partijen onder één dak werken. Als een pilot loopt dit project 1,5 jaar, waarna besloten wordt of en in welke vorm het samenwerken op locatie wordt voortgezet.

Parallel hieraan lopen er verschillende kleine projecten in de wijk die worden afgestemd op de gebiedsvisie. Zo zorgen we via de regiegroep dat er geen activiteiten zijn in de wijk waarover niet gecommuniceerd is en dat alle ontwikkelingen goed op elkaar afgestemd worden. Eenduidig communiceren hoort hier bij.

- **Informatie**

Verslaglegging over de voortgang van het programma vindt plaats via de halfjaarlijkse voortgangsrapportage/presentatie aan de gemeenteraad.

De stuurgroep, waar de gemeente en Wonen Limburg bestuurlijk in zijn vertegenwoordigd, komt bij elkaar wanneer dat nodig is. Voorafgaand aan de stuurgroep is er een intern voortgangsoverleg waarin indien nodig ook de afstemming met andere gemeentelijke projecten wordt besproken.

Gemeente Weert en Wonen Limburg hebben regelmatig contact. Via de wekelijkse regiegroep worden de urgente lopende zaken besproken.

- **Communicatie & Participatie**

Gemeente Weert en Wonen Limburg zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het voeren van communicatie met belanghebbenden en betrokkenen. Dit wordt gedaan op basis van de volgende afspraken:

- 1) **Participatie door ORGANISATIES**

- Vooral de professionele organisaties dagen we uit te participeren. Inwoners zijn al in de wijk, zij zijn hooguit meer of minder actief voor het collectief. We komen los van de systeemwereld en gaan als organisaties terug naar de leefwereld. Wij streven naar meer toegankelijkheid en minder schermen met regels en systemen naar inwoners. En professioneel naar meer integraliteit met andere domeinen om het collectieve belang te dienen. Dan pas kunnen we als professionele organisaties zeggen dat we participeren of deelnemen aan de samenleving.

- 2) **Participatie door MENSEN**

- Inwoners maken deel uit van de samenleving op gebied van arbeid, vrijwilligerswerk en welzijn.
- Meedoen op basis van projecten (bij alle soorten ingrepen): bij elk project of ingreep wordt in overleg met inwoners bekeken welke manier van samenwerken met inwoners

het beste lijkt voor het welzijn van alle wijkbewoners op lange termijn. De mogelijke manieren van samenwerken variëren van meeweten, meedenken, meedoen of meebeslissen.

- Faciliteren van bewonersinitiatieven. Dit betekent dat wij dienend zijn aan inwoners: stimuleren, verbinden en aanjagen van initiatieven die voldoende draagvlak en organisatiekracht hebben. We maken gezamenlijk een realistische inschatting of dat faciliteren tijdelijk moet zijn of voor de lange termijn.

- **Kwaliteit**

De basis voor de uitvoering is gelegen in de gebiedsvisie. Om de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit naar de toekomst te borgen stelt Wonen Limburg een overall-kwaliteitsboek (Masterplan) voor de projecten in Keent & Moesel op. Dit masterplan is in voorbereiding.

De deelprojecten en de openbare ruimte dienen minimaal te voldoen aan de standaard basiskwaliteit. Voor Keent & Moesel is afgesproken dat aanvullend hierop extra kwaliteit gerealiseerd wordt in de openbare ruimte ter compensatie van de grote aantallen kleine woningen in de wijk. Hier wordt gedurende de uitvoering nadere invulling aan gegeven.

Risico's

- Voor de uitvoerbaarheid van de samenwerkingsovereenkomst en het Sociaal Programma zijn middelen nodig. Voor de niet projectspecifieke kosten/investeringen is hiervoor in de begroting 2023 en verder een voorstel opgenomen.

Voor projectspecifieke investeringen, zoals de Fase-0 projecten, worden zelfstandige grondexploitaties geopend. In oktober 2022 volgt hiervoor voor de locaties Zevensprong en de J.W. Frisolaan een raadsvoorstel. Een grondexploitatie neemt risico's met zich mee. Dit wordt toegelicht bij het voorstel van de betreffende grondexploitatie.

- De haalbaarheid van het complete project is in de eerste stap op hoofdlijnen onderzocht. Wonen Limburg heeft de financiële haalbaarheid hiervan aangegeven. Deze kan in de toekomst, door onvoorziene omstandigheden, onder druk komen te staan. Tijdens de uitvoering vindt structureel met Wonen Limburg overleg plaats, waarbij ook de haalbaarheid wordt besproken.
- Er wordt een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg aangegaan waarin partijen tot realistische bindende afspraken komen. Deze overeenkomst willen we in oktober 2022 aangaan. De raad kan in oktober 2022 hierover een voorstel tegemoet zien voor wensen en/of bedenkingen.
- We werken met een globale planning van de fases, dit brengt onzekerheid met zich mee over de duur van de uitvoering van de gebiedsvisie. Denk hierbij aan algemene marktontwikkelingen, ontwikkeling van bouwkosten, exploitatierisico's, landelijke wetgeving voor corporaties etc. Samen met Wonen Limburg houden we de ontwikkelingen in de gaten, en als risico's optreden stemmen we onze gezamenlijke inspanningen hier op af.
- De realisatie van het Sociaal Programma is grotendeels bestaand beleid toegespitst op de wijken Keent en Moesel. Uitvoering is afhankelijk van budgetten en/of subsidies die de komende jaren beschikbaar komen. Bij elke fase wordt opnieuw bekeken welke pilots/kansen/projecten in de volgende fase tot uitvoering kunnen komen.
- Bestemmingsplanprocedures kunnen tot vertraging leiden in geval van beroep bij de Raad van State. Ook al is de Crisis en Herstelwet van toepassing.

Wonen Limburg en de gemeente sturen samen op de risico's. Rapportage over het optreden van risico's en het risicomanagement vindt plaats in de stuurgroep. Daarnaast is dit onderdeel van de halfjaarlijkse voortgangsrapportage/presentatie aan de gemeenteraad.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

Binnen Keent & Moesel spelen meerdere projecten die een nauwe relatie hebben met de Gebiedsvisie Keent & Moesel en waarmee afstemming plaatsvindt. De grootste ontwikkeling is de rioolvervangingsopgave in het gebied. Deze loopt door verschillende straten waar ook woningbouw of sloop-nieuwbouw gaat plaatsvinden. De afstemming ondervangen we door afstemming binnen de projectorganisatie.

De sloop van de Microhal (afgerond) en de opdracht om te komen tot een nieuwe locatie voor een Multifunctionele accommodatie is eveneens een ontwikkeling binnen Keent & Moesel. Ook hier vindt afstemming plaats binnen de projectorganisatie en met externe betrokkenen.

Tot slot zijn er verschillende kleinere projecten in de openbare ruimte in Keent & Moesel, zoals de aanleg van het Cruyff Court, waarvoor afstemming belangrijk is. Deze projecten geven positieve energie in de wijk, vooral omdat inwoners hier in participeren. De afstemming wordt opgepakt binnen het projectteam om er voor te zorgen dat deze projecten passen binnen de kaders van de gebiedsvisie.

De uitvoering van het Sociaal Programma Keent & Moesel sluit aan op de vele, reeds lopende, initiatieven en projecten in Keent & Moesel. Veelal zijn dit activiteiten die hun oorsprong vinden in het Uitvoeringsplan Sociaal Domein van de gemeente.

Wat valt er buiten de scope van het project?

In relatie tot de totale energietransitie vragen ook de woningen in de wijken Keent & Moesel om verduurzaming, en uiteindelijk om van het gas gekoppeld te worden. Dit is geen onderdeel van de scope van dit programma. Keuzes die hierin gemaakt gaan worden kunnen wel het programma beïnvloeden. Wanneer dat zo is, dan komt daar op dat moment een besluit over.

Overige randvoorwaarden

Besluit gemeenteraad

5 oktober 2022