

PROJECTOPDRACHT

GEBIEDSVISIE BOSHOVEN WEST

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouders: Thomas van Gemert Hans Fuchs	Project: Boshoven-West Versie: 2.1 Datum: 06-02-2024
Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]	Projectmanager: [REDACTED]

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

Weert heeft de ambitie om te groeien en extra woningen te bouwen. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is gesteld dat deze woningbouwopgave voor zover mogelijk binnenstedelijk op te lossen en waar nodig de stad uit te breiden. Met die reden is om de noord-, oost- en westrand van de stad een zonering opgenomen voor uitbreiding van de stad met wonen, werken en energievoorzieningen.

Ruimtelijke Ontwikkelstrategie

Om deze ambitie concreter vorm te geven is in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie nader onderzocht welke gebieden daadwerkelijk voor inbreiding en uitbreiding worden aangewezen. Uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie blijkt dat de ontwikkelopgave (ongeveer 6000 woningen en ongeveer 30 ha bedrijventerrein niet alleen binnenstedelijk op te vangen is, maar ook uitbreidingslocaties dienen te worden aangewezen. Boshoven-West is een van de potentiële uitbreidingslocaties, primair gericht om woningbouw te realiseren. Het gebied wordt daarmee aangewezen voor wonen en maatschappelijke voorzieningen en de daarbij horende infrastructuur en groen-blauwe structuren.

Samenhang met gebiedsontwikkeling Hushovervelden

De Hushovervelden (ten noorden van de Rietstraat) is een uitbreidingsgebied welke is opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie. Het is een uitbreidingslocatie om woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en kwalitatief goede openbare ruimte te realiseren. Dit projectgebied heeft qua gebiedskenmerken en opgaven een duidelijke relatie met Boshoven West en bestaat uit het opstellen van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een verwervingsstrategie. Onderhavig project en dat van Hushovervelden lopen parallel de hoofdstructuur vanuit de eerste verkenning van de gebiedsvisie Boshoven West vormt het vertrekpunt voor Hushovervelden.

Samenhang met Particuliere initiatieven (o.a. Hulsterdijk en Oudesteeg)

Binnen het projectgebied zijn enkele initiatieven van derden. Bij het opstellen van de

gebiedsvisie worden deze initiatieven, voor waar zij bestuurlijke status hebben, opgenomen. Dit houdt niet in dat deze als zodanig rechtstreeks worden overgenomen, maar dat ze als vertrekpunt dienen. Aanpassingen kunnen immers noodzakelijk zijn in verband met de benadering vanuit de hogere schaal (zoals bijvoorbeeld vanwege ontsluitingsstructuren).

Projectopdracht Boshoven West

Deze projectopdracht brengt de lopende en nog op te stellen processen samen. We stellen een gebiedsvisie en ontwikkel- en verwervingsstrategie op voor de Boshoven West. Daarmee werken we aan het realiseren van een duurzaam, mooi en prettig leefbaar gebied in balans met de landschappelijke, waterhuishoudkundige en ecologische waarden van het buitengebied. Boshoven West vormt de geleidelijke overgang tussen stad en buitengebied.

Maatschappelijk Effect:

Deze ontwikkeling draagt bij aan alle maatschappelijke effecten:

1. Inwoners wonen passend bij hun behoefte
2. Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat
3. Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat
4. Inwoners voelen zich positief gezond
5. Inwoners kijken naar elkaar om
6. De leefomgeving is bio divers en klimaat adaptief
7. Weert is klimaatneutraal
8. Weert vervult een centrumfunctie voor omgeving
9. Weert is een betrouwbare, toegankelijke, integere en professionele gemeente

Doel:

Het doel is om een nieuw woongebied aan de westzijde van Boshoven te ontwikkelen. Met deze gebiedsvisie geven wij richting en sturing aan de ruimtelijke inrichting binnen het projectgebied Boshoven West om het gebied uiteindelijk te ontwikkelen tot een gebied voor wonen in goede balans met de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied rekening houdend de bestaande bebouwing. Hiertoe wordt een gebiedsvisie opgesteld.

Projectresultaat:

Een gebiedsvisie voor wonen, verblijven en werken waarin vanuit een hoger schaalniveau richting en sturing wordt gegeven aan de stedenbouwkundige inpassing. In de gebiedsvisie wordt rekening gehouden met

- Behoefte en kansen vanuit het bestaande bebouwde gebied
- Vervlechting met de landschappelijke en economische waarden van het buitengebied
- Bodemeigenschappen en waterhuishouding/berging
- Informatie vanuit het participatietraject

Denk hierbij aan het integreren van waardevolle en toekomstbestendige bedrijven en hun milieucontouren, inpassing van het hoogspanningstracé, ruimte voor eventuele (maatschappelijke) voorzieningen, ruimte voor energieopwekking en opslag, een goede ontsluitingsstructuur (zowel op wijk- als op stadsniveau), bodemeigenschappen, waterhuishouding en -berging.

We streven naar het toevoegen van circa 700 woningen in een verdeling conform de woondeal. In de gebiedsvisie worden de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek nader uitgewerkt voor Boshoven West. Tevens wordt onderzocht of er behoefte en ruimte is voor specifieke

woonprogramma's zoals bv particulier opdrachtgeverschap (CPO) en bijzondere woonzorg oplossingen.

Kortom we streven naar een gedragen visie voor een toekomstbestendige leefomgeving rekening houdend met de lokale en gebied specifieke identiteit en het integreren van de bestaande woningen en natuur- en landschapswaarden. De gebiedsvisie dient als toetsingskader en vertrekpunt voor de verdere gebiedsontwikkeling(en) binnen het gebied.

De financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling(en) binnen Boshoven West worden op hoofdlijnen (scenarioniveau) doorgererekend, risico's en uitdagingen worden inzichtelijk gemaakt programmatisch uitgewerkt en getoetst.

Om te bepalen welke rol de gemeente wil aannemen in de ontwikkeling is het naast duidelijkheid over de ontwikkelrichting (vastgestelde gebiedsvisie) noodzakelijk om de belangen, wensen en ambities van de diverse grondeigenaren in beeld te hebben. Dit geeft invulling aan de ontwikkel- en verwervingsstrategie waarin een afweging wordt gemaakt op welke wijze het plangebied wordt ontwikkeld. De ontwikkel en verwervingsstrategie zal deels parallel lopen aan de visie.

Projectbeheersing

1. Geld

Voor het opstellen van de gebiedsvisie Boshoven-West wordt een uitvraag gedaan bij gerenommeerde stedenbouwkundige bureaus. In de uitvraag wordt rekening gehouden met eventueel gewenste koppeling en samenloop van de andere visies en gebiedsontwikkeling binnen de gemeente Weert. Vanuit het versnellingsbudget is € 75.000,- per gebiedsvisie beschikbaar gesteld. De inschatting is dat hiermee voldoende budget is voor:

- a. Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Boshoven West (extern bureau)
- b. Het doorlopen van een grondig participatietraject
- c. Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
- d. Dekking van de interne uren.

2. Tijd

Indicatieve planning:

- a. Besluitvorming over projectopdracht (Q1-25)
- b. Aanbesteding stedenbouwkundig bureau (Q1-25) parallel aan uitvraag andere gebiedsvisies.
- c. Bepalen en aanleveren programma van eisen.
- d. Opstellen communicatie en participatieplan (Q2-25)
- e. Gebiedsverkenning, varianten studie, haalbaarheidsstudie en participatietraject (Q3 25)
- f. Vaststelling gebiedsvisie Boshoven West (Q4-25)

Vervolg/ parallel

- g. Opstellen verwerving- en ontwikkelstrategie
- h. Afspraken met marktpartijen en/of grondverwerving
- i. Uitwerken deelgebieden tot stedenbouwkundige verkaveling
- j. Opstellen grondexploitatie en wijziging omgevingsplan
- k. Gronduitgifte/ kaveluitgifte

Waar mogelijk wordt het proces versneld door parallel te werken. Met name een goed participatietraject kan tijd besparen in het vervolgtraject bij duidelijkheid over de stedenbouwkundige verkaveling en de aanpassing van het omgevingsplan.

3. Kwaliteit
De kwaliteit en deelstappen zijn nader beschreven in het projectresultaat.

4. Organisatie
Kernteam bestaande uit:

- Projectmanager (Projecten)
- Project assistent (Projecten)
- Stedenbouwkundige (RE&V)
- Strategisch planeconoom (RE&V)
- Beleidsadviseur Wonen (RE&V)
- Beleidsadviseur Groen en Landschap (RE&V)
- Beleidsadviseur sociaal domein (OCSW)

Projectteam, bestaande uit:

- Kernteam
- Beleidsadviseur Mobiliteit (RE&V)
- Strategisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling (RE&V)
- Communicatie-/participatieadviseur (Concern)
- Transactiemanager (RE&V)
- Senior beleidsmedewerker RO
- Senior beleidsadviseur economie
- Business Controller
- Beleidsadviseur energie
- Beleidsadviseur mobiliteit
- Beleidsadviseur leefbaarheid
- Beleidsadviseur water en klimaatadaptatie
- Beleidsadviseur onderwijs
- Beleidsadviseur Participatie

Extern partijen zijn nader te bepalen middels tenders:

- | | |
|--|--------|
| • Stedenbouwkundig ontwerper | n.t.b. |
| • Aanvullende ondersteuning participatie | n.t.b. |
| • Milieukundig(e) onderzoeksbureau(s) | n.t.b. |
| • Rentmeester | n.t.b. |
| • Marktpartij(en) (afhankelijk van ontwikkelstrategie) | n.t.b. |

Adviesorganen/ Externe partijen:

- De gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Woningbouwcorporatie Wonen Limburg
- Provincie Limburg
- Waterschap
- Veiligheidsregio
- Wijkraad Boshoven en Hushoven/Laarveld
- Stichting groen Weert
- Nuts-partijen Tennet / Enexis
- Gebiedsontwikkelaar

Het kernteam zal in principe vier-wekelijks bij elkaar komen om de voortgang te bespreken en wordt aangevuld met vakdisciplines op basis van de agenda en de producten waar op dat moment aan gewerkt worden. De genoemde adviesorganen worden betrokken. Het Projectteam wordt regelmatig minimaal 1x 2 maanden

integraal geïnformeerd over de voortgang en de uitdagingen.

5. Informatie

Om de samenwerking tussen de leden van het projectteam te bevorderen worden documenten en informatie met elkaar uitgewisseld en op een uniforme wijze ontsloten. De voortgang wordt in de stuurgroep versnellingsopgave en periodiek met de bestuurlijk opdrachtgevers besproken. Daarnaast zullen het College en de Raad geïnformeerd worden over de voortgang.

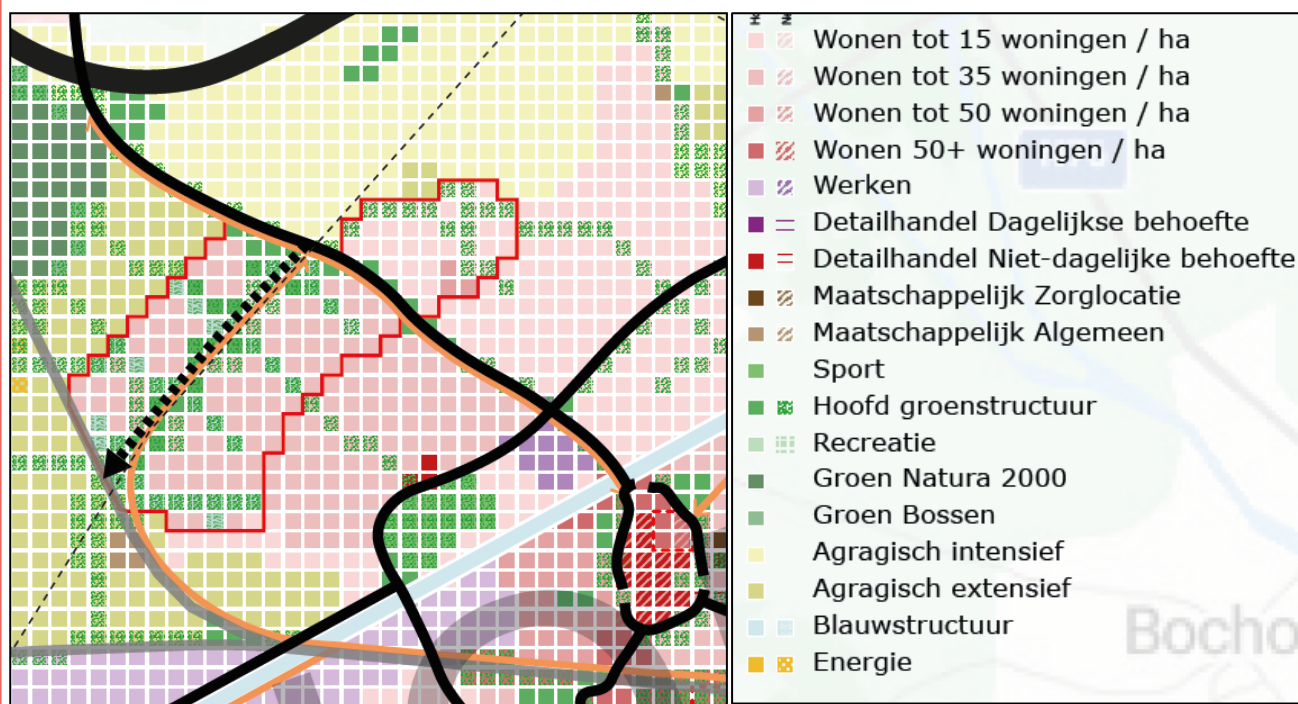
6. Communicatie/Participatie

Het belang van participatie is door de gemeenteraad bij de behandeling van de WVG-gebieden benadrukt. Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie zal nadrukkelijk aandacht zijn voor participatie met de omgeving en grondeigenaren. Vooraf wordt een factor-C analyse uitgevoerd op basis hiervan zal in overleg met het stedenbouwkundig bureau een communicatie en participatieplan worden opgesteld.

Projectafbakening:

De ontwikkeling van gebiedsvisie Boshoven West is onderdeel van de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. De voorlopige gebiedsafbakening (in rood omlijnd) is opgenomen in "Een toekomstbeeld van Weert", waarvan onderstaande kaart een uitsnede is. Deze projectopdracht beschrijft de stappen om te komen tot een gedragen gebiedsvisie.

Deze visie dient als basis voor vervolgoopdrachten waarin verder concreet richting wordt gegeven aan ontwikkelstrategie, de stedenbouwkundige verkaveling, grondexploitatie en de wijziging van het omgevingsplan.



Relatie met andere projecten

- Gebiedsvisie Oostelijke stadsentree

- Verkenning voorzieningen Weert-Noord
- Woningbouw ontwikkeling Laarveld
- Gebiedsontwikkeling Hushovervelden
- Westelijke stadsontsluiting
- Verkenning NS-station Boshoven
- Onderzoek verbetering doorstroming ringbanen

Risico's

In de gebiedsvisie zal een risicoparagraaf inclusief beheersmaatregelen opgenomen worden met de volgende risico's:

- Politiek/bestuurlijke en maatschappelijke risico's
- Economische en financiële risico's
- Wet- en regelgeving
- Ruimtelijke, technische en omgevingsrisico's
- Waterhuishouding en berging (in relatie tot problematiek Boshoven-Bloemenbuurt)
- Hindercirkels & spuitzone landbouwgebieden
- Zone hoogspanning
- Flora en fauna
- Inpassing maatschappelijke functies
- Inpassen energie opwek/ opslag
- Ambtelijke capaciteit, expertise

Overige randvoorwaarden

- Strategische visie "Werken aan Weert 2030: Verwonder je in de groene thuishaven Weert"
- Omgevingsvisie Weert/Ruimtelijk Ontwikkelstrategie/Versnellingsagenda
- Structuurvisie Wonen 2022 tot en met 2025 Omgevingsvisie
- Woonzorgvisie Een eigen (t)huis, een plek onder de zon
- Programma betaalbare woningbouw
- Mobiliteitsbeleid (d.d. 17 november 2021) /Nota parkeernormen (a.s. april 2025)
- Groen- en bomenbeleid/speelbeleid
- Keur – kaderrichtlijn water (waterschap)
- Primaire en secundaire watergangen (waterschap)
- Gemeentelijk rioleringsplan
- Handboek openbare ruimte
- Zonering van de hoogspanningslijn door het plangebied
- Natura 2000 irt. Waterstanden
- In 2025 vast te stellen Ruimtelijk Kwaliteitskader

Benodigd budget

Er is reeds vanuit het versnellingsbudget gelden beschikbaar gesteld voor het opstellen van de gebiedsvisie te weten €75.000. De inschatting is dat dit voldoende is voor:

- Het uitvoeren en opstellen van de gebiedsvisie Boshoven-West (extern bureau)
- Het doorlopen van een grondig participatietraject
- Het incidenteel uitvoeren van onderzoeken
- Dekking van de interne uren.

De verkregen inzichten en informatie lopende de gebiedsvisie zal gebruikt worden als input voor een ontwikkel- en verwervingsstrategie. Deze zal als separate opdracht en besluit worden voorgelegd.

Besluit College B&W