

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Thomas van Gemert	Project: Ontwikkeling Maatschappelijke voorziening Boshoven Versie: 1.2 Datum: 12 mei 2025
Ambtelijk opdrachtgever: Selma van Mensvoort	Projectmanager: Eric Sprangers/Mikel van Aarssen

Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie

In de wijk Boshoven vinden op dit moment meerdere ontwikkelingen plaats, die invloed hebben op de huisvesting van verenigingen en maatschappelijke activiteiten. Het Buurthuis Boshoven is tijdelijk gevestigd op Ehrenstein 10 en op deze plek niet toekomstbestendig. Don Bosco is verkocht aan een projectontwikkelaar, waardoor de grote activiteiten van bijvoorbeeld de Ouderenstichting Boshoven, de wijkraad en de Brökwagters daar niet meer kunnen plaatsvinden. Zij vinden op dit moment (tijdelijke) huisvesting op andere locaties waarin maatwerkoplossingen zijn geboden.

Op 4 juli 2024 is tijdens de behandeling van de Kadernota 2025 motie II.M.5 'Maatschappelijke accommodatie Boshoven' aangenomen. Hierin wordt het college opgedragen om informatie aan de raad beschikbaar te stellen over meerdere mogelijke oplossingen, aan de hand waarvan de raad een richtinggevende uitspraak kan doen. In deze motie wordt aangegeven dat Boshoven een passende maatschappelijke voorziening moet krijgen. Hiertoe roept de raad het college op om: "op een zo kort mogelijke termijn informatie aan de raad beschikbaar te stellen over meerdere mogelijke oplossingen, aan de hand waarvan de raad een richtinggevende uitspraak kan doen". Met de betrokken verenigingen en stichtingen is op meerdere avonden gesproken over de maatschappelijke ruimtebehoefte.

In de raadsvergadering van 30 oktober 2024 is aan de raad gevraagd een richtinggevende uitspraak te doen voor de maatschappelijke voorziening in de wijk Boshoven. Hiertoe is een voorstel neergelegd op basis van dialogen met gebruikers en een vertaling naar ruimtebehoefte door Drijver en Partners. Er is door de raad besloten, mede op basis van een toezegging door de portefeuillehouder, een maatschappelijke voorziening in het centrum van Boshoven te realiseren van ten minste 350 m2 netto vloeroppervlak. Hierbij heeft de raad ook besloten dat de locatie Don Bosco de voorkeur heeft. Wel heeft het ook uitgesproken dat gelijktijdig ook andere mogelijkheden in het centrum van Boshoven onderzocht dienen te worden. Voorts is besloten dat het IKC niet de locatie zal worden van de toekomstige maatschappelijke voorziening.

Context mogelijke locaties voorziening

Het **Don Bosco-complex**, waarin meerdere grote activiteiten in het verleden plaatsvonden, is aangekocht door een projectontwikkelaar, met de intentie hier een appartementengebouw te realiseren. Het huidige gebouw bestaat uit twee adressen. De huidige oppervlakte van de zalen in Don Bosco bedragen ca. 720 m² bruto oppervlak. Op de Boshoverweg 60A ligt een woonruimte van 150 m².

Met de ontwikkelaar wordt in goed overleg gesproken over de ontwikkelingen op het Don Bosco-terrein. Onderwerp van gesprek is of het mogelijk is, en onder welke voorwaarden, een maatschappelijke voorziening te realiseren is, die dan onderdeel kan zijn van de nieuwbouwplannen op de locatie Don Bosco. Medewerking aan een woningbouwontwikkeling op de locatie Don Bosco zal niet plaats vinden zonder een oplossing voor de maatschappelijke voorziening in het centrum van Boshoven.

Het **Vrakkerplein** is de bestaande openbare ruimte waar een maatschappelijke voorziening mogelijk zou passen. Op deze locatie is basisschool Oda in 2017 gesloopt, waarna het plein een groene invulling heeft gekregen.

Het bestuur van de **St. Odakerk** heeft (vertrouwelijk) kenbaar gemaakt mee te willen denken in de realisatie van een maatschappelijke voorziening. Enerzijds door de uitruil van de gronden bijvoorbeeld ten behoeve van parkeervoorzieningen bij Don Bosco. Maar anderzijds ook door de mogelijke (tijdelijke) realisatie van een (gedeelte) van de maatschappelijke voorziening in de kerk. Er is subsidie verkregen om een architect ontwerpschetsen te maken hiervoor. De investeringen die nodig zijn om activiteiten goed in de kerk te huisvesten zijn echter alleen mogelijk wanneer dit een permanente oplossing zou vormen.

Opdracht:

Naar aanleiding van het raadsbesluit van 30 oktober 2024 en de toezegging vanuit het college worden er twee varianten onderzocht voor de realisatie van de maatschappelijke voorziening in het centrum van Boshoven:

- Realisatie maatschappelijke voorziening op de begane grond van een nieuw appartementengebouw op het terrein van de huidige Don Bosco;
- Nieuwbouw van een maatschappelijke voorziening op het Vrakkerplein.
- Een (gedeeltelijke) realisatie van een maatschappelijke voorziening in en/of aan de St. Odakerk wordt enkel verder onderzocht wanneer dit een structurele oplossing vormt.

De varianten worden nader uitgewerkt en, inclusief financiële consequenties, voorgelegd aan het college van b&w en de gemeenteraad.

Tijdelijke huidige huisvesting Buurthuis

Op de locatie Ehrenstein 10 ligt op dit moment **Buurthuis Boshoven** (een deel van de voormalige school Kwintet) op gemeentelijk eigendom. Als gevolg van de realisatie van een Integraal Kind Centrum, wordt de locatie Annendaal in de toekomst ontwikkeld naar woningbouw.

De overeenkomst tussen de gemeente en Meerderweert loopt per november 2026 af en de overeenkomst met het schoolbestuur in november 2026, deze laatste kan vanwege onderwijsverplichtingen eerder worden beëindigd. Het uitgangspunt is dat de maatschappelijke voorziening op Boshoven behouden blijft in de huidige omvang, ook in de periode dat er nog geen permanente nieuwe voorziening aanwezig is.

Maatschappelijk Effect:

Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat.

Iedereen doet mee.

Doel:

Het hoofddoel is regie nemen ten aanzien van het behouden en borgen van een maatschappelijke voorziening in de wijk Boshoven, bij voorkeur in het centrum van Boshoven (omgeving Don Bosco/Vrakkerplein) met een zaal van ten minste 350 m2 netto vloeroppervlakte.

Een ander belangrijk doel is het realiseren van woningen/appartementen, al dan niet in combinatie met een maatschappelijke voorziening, op de plek van de huidige Don Bosco en het borgen van tijdelijke huisvestingsoplossingen voor de betrokken verenigingen en stichtingen.

Projectresultaat:

Primaire insteek is een maatschappelijke voorziening in het centrum van en woningbouw (in de vorm van appartementen) op de locatie Don Bosco. Het woningbouwplan op de locatie Don Bosco moet haalbaar zijn en voldoen aan de ruimtelijke, programmatische en financiële kaders van de gemeente.

De mogelijke locaties worden uitgewerkt, zowel ruimtelijk als financieel, en voorgelegd aan het college en de gemeenteraad.

Het plan Don Bosco wordt ook als principeverzoek, al dan niet met een maatschappelijke voorziening, ingebracht in het college. Het moment van indienen hangt nadrukkelijk samen met een besluit van het college en de gemeenteraad over de voorkeurslocatie en financiering voor de maatschappelijke voorziening.

Afhankelijk van de locatie, de exploitatievorm en de eigendomsvorm van de maatschappelijke voorziening worden afspraken gemaakt tussen eigenaar en gemeente. Hiervoor dient een overeenkomst te worden opgeleverd. In de overeenkomst worden ook afspraken vastgelegd over het parkeren, het kostenverhaal en mogelijk andere zaken.

Voor alle de mogelijke locaties zal er ook een planologische procedure doorlopen moeten worden.

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

- Geld: voor de projectkosten wordt uitgegaan van het verhalen van de (ambtelijke) plankosten bij de ontwikkelaar voor de locatie Don Bosco (de plankostenscan moet nog worden uitgevoerd) en daarnaast is er nog een incidenteel krediet van 144.000 euro beschikbaar voor de maatschappelijke voorzieningen. Indien er daadwerkelijk een maatschappelijke voorziening gerealiseerd wordt, dient hiervoor een separaat kredietvoorstel bij de gemeenteraad te worden ingediend. De externe kosten van de betrokken externen van het voortraject tot aan de besluitvorming omtrent de voorkeurslocatie en het woningbouwprogramma voor het pand Don Bosco (Cheryll Verhoeven, Mikel van Aarssen en Eric Sprangers) worden vanuit het incidenteel krediet gedekt. Bij de ontwikkeling van het woningbouwplan op de locatie Don Bosco zal op de

reguliere wijze de plankosten in rekening gebracht worden bij de ontwikkelaar. Een nadere uitwerking kan hiervoor pas gegeven worden als er duidelijkheid is over het bouwplan. En die is er pas als er duidelijkheid is over de maatschappelijke voorziening.

- Organisatie:
 - Intern: maatschappelijke voorziening, vastgoed, stedenbouw, cultuurhistorie en volkshuisvesting
 - Extern: Lammers Real Estate, Trullo Real Estate, Ouderensofiëit Boshoven, Joekskapel Hermeneij de Kompenij, Boshovenoverleg, Wijkraad Boshoven, Vastelaovendjvereniging de Brökwagters, Gemengd zangkoor Con Amore, Stichting Punt Welzijn, Mike-the-Bike, kerkbestuur en architectenbureau Satijn plus
- Tijd: op 30 oktober 2024 heeft de gemeenteraad besloten tot de richtinggevende oppervlakte- en functiebepaling van de maatschappelijke voorziening. De vervolgplanning ziet er globaal als volgt uit:
 - Regelmatig (gemiddeld 1x per 2 maanden) separaat overleg met
 - betrokken verenigingen en stichtingen
 - Ontwikkelaar en architect Don Bosco
 - Kerkbestuur
 - Eind mei 2025: oplevering ontwerpsschetsen en basiscalculatie van de mogelijke locaties;
 - Vanaf mei 2025: uitwerking locaties;
 - Half juni 2025: bespreking stand van zaken in PFO Projecten;
 - Juni/juli 2025: behandeling voorkeurlocatie in college;
 - September 2025: behandeling voorkeurslocatie in gemeenteraad, inclusief kredietvoorstel.
 - Een eventueel principebesluit over de mogelijke woningbouwontwikkeling op de plek van Don Bosco vindt pas na besluitvorming in de raad plaats.
- Informatie: alle partijen leveren informatie aan. Bijvoorbeeld: de plannen voor woningbouw op de locatie Don Bosco, de activiteiten van de diverse gebruikers van de maatschappelijke voorziening en de diverse opties op de verschillende locaties. De bundeling ervan, uitgaande van een goede transparantie, levert dan een gedragen uitgangspunt voor de voorziening op.
- Communicatie & Participatie: er wordt met alle betrokken partijen gecommuniceerd. De eigenaar/initiatiefnemer (Lammers Real Estate, Trullo Real Estate) communiceert met de gemeente. De gemeente blijft in constant gesprek met de diverse verenigingen/gebruikers. Er wordt apart overleg gevoerd met het kerkbestuur.
- Kwaliteit: Er is vooralsnog geen Programma van Eisen in beton gegoten, met wel de toezegging van het college dat er een maatschappelijke voorziening van ten minste 350 m2 netto vloeroppervlak gerealiseerd wordt. De uitdaging is om in gezamenlijkheid de optimale oppervlakte van de diverse activiteiten te bepalen en op basis hiervan te bezien op welke locatie dit het beste gerealiseerd kan worden.

Risico's*

De risico's zijn tweeledig.

Enerzijds betreft dit de haalbaarheid van de voorkeurslocatie en ook van de overige locaties. Dit op basis van de medewerking van de eigenaar van Don Bosco, maar ook mogelijke bezwaren vanuit de verenigingen en/of de directe omgeving op alle locaties.

Anderzijds betreft dit de financiële consequenties. Een financiële analyse zal onderdeel uit moeten maken van de drie uitwerkingen.

In het tijdspad zitten ook risico's. Vanuit de raad is benadrukt om de gebruikers maximaal mee te nemen bij de inrichting bij de zaal. Om hier gezamenlijk tot een plan te komen waar iedereen achter staat, wordt als een fikse uitdaging gezien en zal in elk geval tijd kosten.

Participatie

Participatie is enerzijds voorbehouden aan de initiatiefnemer van het plan voor Don Bosco. Dit betreft met name de direct belanghebbenden. Participatie met de toekomstige gebruikers van de maatschappelijke voorziening en de wijkraad Boshoven is aan de gemeente. Met name om input op te halen voor de kaders (ruimtegebruik/behoefte) en het plan te toetsen.

In het vervolgtraject zullen de omwonenden en overige betrokkenen ook geïnformeerd worden.

Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen

Dit project heeft relaties met twee andere projecten:

- Woningbouw Annendaal (locatie Ehrenstein 10);
- IKC Boshoven.

Overige randvoorwaarden

Besluit College B&W