

Afdeling	: RE&V - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2770088
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Wilms j.wilms@weert.nl, 0495-575434	Zaaknummer: 2609521
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Projectopdracht 'Herontwikkeling 't Zonnehuis - Oppergelrestraat 26'.

Voorstel

De projectopdracht 'Herontwikkeling 't Zonnehuis - Oppergelrestraat 26' vast te stellen.

Inleiding

PSW (Pedagogisch Sociaal Werk) heeft de wens om haar gedateerde activiteitencentrum 't Zonnehuis aan de Oppergelrestraat 26 te herontwikkelen naar een modern activiteitencentrum voor een brede doelgroep. Hierbij zijn 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen van het complex voorzien.

Voor de realisatie van de sociale huurwoningen (en mogelijk het gehele complex inclusief het activiteitencentrum) is PSW in overleg met Wonen Limburg.

Doel

Het vervangen van het huidige gedateerde gebouw door een toekomstbestendige voorziening met 58 sociale huurappartementen en de benodigde aanpassingen van de openbare ruimte. Het project sluit hiermee aan bij de volgende doelen uit de begroting:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
- Krapte op de woningmarkt verminderen

Resultaten

- Juridisch-planologische medewerking (in de vorm van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) ten behoeve van de herontwikkeling van 't Zonnehuis tot een nieuw activiteitencentrum met 58 sociale huurappartementen op de verdiepingen.
- Aanpassing van de openbare ruimte, zoals de herinrichting van de speelvoorziening aan de zijde van de Baroniestraat en herindelings van parkeerplaatsen.

Activiteiten

Alle activiteiten die nodig zijn om te komen tot het opleveren van het nieuwe activiteitencentrum met sociale huurappartementen en de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 21-01-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 10

De secretaris,

Argumenten

Er is besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Uw college heeft op 6 juli 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

De ontwikkeling voorziet in een modern nieuw activiteitencentrum.

Door het herontwikkelen van het huidige complex beschikt PSW over een kwalitatief hoogwaardig en up-to-date activiteitencentrum. Dit geeft de doelgroep veel comfort.

Er wordt een substantieel aantal huurwoningen in het sociale segment toegevoegd.

Dit biedt kansen voor bewoners uit de wijk en andere woningzoekenden. De herontwikkeling draagt daarmee bij aan de maatschappelijke effecten: 'Inwoners wonen passend bij hun behoefte' en 'Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat'.

Het project vergroot de leefbaarheid

De nieuwbouwwoningen zullen niet enkel door reguliere huurders worden bewoond, maar ook door mensen met een beperking. Dit komt de leefbaarheid binnen het complex ten goede. Burenhulp en het naar elkaar omzien wordt steeds belangrijker, mede gelet op het steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen van (kwetsbare) inwoners, ook als de zorgbehoefte toeneemt.

Er wordt een ruimte voor kleinschalige maatschappelijke activiteiten beschikbaar gesteld

PSW heeft kenbaar gemaakt dat de activiteitenruimte van 't Zonnehuis ook gebruikt mag worden voor kleinschalige maatschappelijke activiteiten. Het gecombineerd gebruik van de deze ruimte heeft voor PSW de voorkeur, gezien het streven naar ontmoeting tussen bewoners en de buurt.

De ruimte is ongeveer 80m² groot en is te beperkt in omvang om de maatschappelijke behoefte van de wijk volledig op te vangen. Derhalve kan dit een alternatief zijn voor kleinere activiteiten die nu bijvoorbeeld zijn gehuisvest in gemeenschapshuis Groenewoud. De ruimte zou geen volledig alternatief kunnen zijn voor het buurthuis Groenewoud.

De ontwikkeling van het verouderde buurthuis Groenewoud is echter wel nodig. Dit zal integraal onderdeel gaan uitmaken van de wijkontwikkelingsvisie Groenewoud-Biest. Deze wijkontwikkelingsvisie gaat in 2025 van start.

De projectopdracht is overeenkomstig het handboek Projectmatig werken.

In de projectopdracht worden de beheersaspecten Geld, Organisatie, Communicatie, Kwaliteit, Informatie, Risico's en Tijd vastgelegd, zodat deze gedurende de looptijd van het project kunnen worden gemonitord.

Kanttekeningen en risico's

Het project kent procedurele risico's bij de vergunningaanvraag.

Het is mogelijk dat er buurtbewoners bezwaar en eventueel beroep tegen de verleende omgevingsvergunning indienen.

Er moet worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Het oplossen van de parkeeropgave op eigen terrein lijkt niet haalbaar. Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein en de parkeerdruk in de wijk lopen hiervoor reeds gesprekken tussen gemeente en de initiatiefnemer. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen bij Sporthal Aan de Bron is een optie die wordt onderzocht. Als de parkeeropgave niet kan worden opgelost, zal het programma moeten worden aangepast.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer opgepakt.

Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarin o.a. de ambtelijke kosten en de aanleg (en overdracht) van de openbare ruimte geregeld worden.

Er wordt een deel van een gemeentelijk perceel verkocht aan de initiatiefnemer.

Voor de waardebeoordeling van dit perceel wordt een onafhankelijke taxatie opgesteld.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdelingshoofd Ruimte, Economie & Vastgoed – Selma van Mensvoort

Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen – Denise Hulsen

Beleidsadviseur Wonen – Jeroen Veraa

Adviseur Mobiliteit – Martijn de Leeuw

Strategisch adviseur Ruimte – Roy Thijssen

Opgavemanager Versnelling Woningbouw – Peter Lanting

Stedenbouwkundige – Paul Cuppen

Projectleider Herziening Maatschappelijke Voorzieningenstructuur – Mikel van Aarssen

Extern:

██████████ - PSW

Participatie

De initiatiefnemer neemt belanghebbenden (zoals de omwonenden en de wijkraad) mee in het traject.

Communicatie

De informatievoorziening wordt verzorgd door de initiatiefnemer

Er zullen informatiebijeenkomsten door de initiatiefnemer worden georganiseerd.

De gemeente zal indien gewenst hierbij (en in overleg met initiatiefnemer) aansluiten. Het participatietraject wordt vormgegeven door de initiatiefnemer en wordt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning getoetst aan gemeentelijk beleid.

Er is sprake van bindend adviesrecht

De gemeenteraad zal tijdens de vergunningenprocedure conform vast te stellen beleid om bindend advies worden gevraagd. Het beleid voor bindend advies staat ter vaststelling geagendeerd voor de raadsvergadering van 18 december 2024.

Het B&W-voorstel wordt op de TILS-lijst geplaatst

Na behandeling in de collegevergadering zal het B&W-voorstel op de TILS-lijst worden geplaatst.

Planning

Een indicatieve planning is opgenomen in de projectopdracht.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage

Projectopdracht Herontwikkeling 't Zonnehuis – Oppergelrestraat 26

