

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2807932
Naam opsteller voorstel	: Bart Peelen b.peelen@weert.nl, 0495-575745	Zaaknummer: 2779243
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Gebiedsontwikkeling Hushovervelden.

Voorstel

1. In te stemmen met de projectopdracht Gebiedsontwikkeling Hushovervelden;
2. Het Voorbereidingsbudget van € 50.000 toe te kennen.

Inleiding

Hushovervelden (ten noorden van de Rietstraat) is een van de uitbreidingslocaties die is opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. Het is een uitbreidingslocatie om woningbouw, mogelijke maatschappelijke voorzieningen en een kwalitatief goede openbare ruimte te realiseren. Het college heeft op 17 december 2024 de Versnellingsagenda Wonen vastgesteld die voortkomt uit de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. Voor gebiedsontwikkeling Hushovervelden is medio 2024 reeds een projectmelding goedgekeurd, inmiddels zijn gronden verworven en is WVG gevestigd. De gebiedsontwikkeling Hushovervelden maakt onderdeel uit van de versnellingsagenda en dient te passen in de grotere ontwikkeling in Boshoven-West/Weert-Noord.

Doel(en)

Het doel is het in ontwikkeling brengen van een woningbouwgebied in Hushovervelden. In de eerste fase zal hiervoor een stedenbouwkundig plan worden ontwikkeld. Deze vormt de basis voor een grondexploitatie en bestemmingswijziging.

Resultaten

- Het vaststellen van een ruimtelijk ontwikkelkader (PVE)
- Het vaststellen van een communicatie- en participatieplan
- Het vaststellen van een verwervingsstrategie
- Het uitvoeren van een gebiedsanalyse met variantenstudie en haalbaarheid
- Het vaststellen van een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan en woningbouwprogrammering.

Vervolg

- Grondexploitatie
- Marktconsultatie
- Ontwikkelstrategie
- Gefaseerd bouw- en woonrijp maken
- Grond- / kaveluitgifte (ambitie eind 2028)
- Start bouw

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 25-02-2025
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie
Nummer: 8

De secretaris

Activiteiten

- Gebiedsanalyse
- Afstemming met gebiedsvisie(s) o.a. gebiedsvisie Boshoven West
- Raad en / of raadscommissie meenemen in de ontwikkeling
- Doorlopen van een participatietraject

Argumenten

1.1 *Heldere en duidelijke uitgangspunten zijn nodig voordat de plannen in detail kunnen worden uitgewerkt:*

Dit is de reden dat eerst een stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt. Op basis hiervan wordt vervolgens een verder op detail uitgewerkt verkavelingsplan opgemaakt.

1.2 *Een zorgvuldige gebiedsanalyse zorgt voor gedragenheid en begrip.*

De gebiedsontwikkeling Hushovervelden is de verder uitwerking van de richting zoals beschreven in de Omgevingsvisie en de Ontwikkelstrategie Weert. Voor de Ontwikkelstrategie is geen participatietraject doorlopen, het participatietraject t.b.v. de Omgevingsvisie kende een abstract karakter. Het stedenbouwkundig plan Hushovervelden is verder gedetailleerd en toegespitst op de locatie.

1.3 *Een zorgvuldige gebiedsanalyse en ontwikkelkader maakt de gebied overstijgende aandachtspunten inzichtelijk.*

Denk bijvoorbeeld aan inpassing van een gebiedsontsluitingsweg of de waterstructuren welke een grotere invloedssfeer hebben dan enkel het plangebied. Of de behoefte en wensen m.b.t. de maatschappelijke accommodaties.

1.4 *Een stedenbouwkundig plan zorgt voor duidelijkheid en richting.*

Dit werkt verhelderend in het participatietraject en geeft richting aan het vervolg.

1.5 *Met een stedenbouwkundig plan kan input vanuit participatie nog worden verwerkt.*

In een stedenbouwkundig plan worden alle belangen afgewogen en dient als basis voor bestemmingswijziging en financiële onderbouwing. In deze fase kan de input nog worden meegenomen zodat eventuele bezwaren kunnen worden voorkomen

1.6 *Parallel plannen*

Om versnelling te kunnen maken bij de ontwikkeling en realisatie van Hushovervelden zullen wij het parallel plannen inzetten. Tevens zullen we onderzoeken op welke wijze marktpartijen betrokken kunnen worden.

2.1 *Voorbereidingskrediet is nodig om nu snel aan de slag te gaan. Te zijner tijd worden de kosten opgenomen in de Grex.*

De kosten in de eerste fase bestaan uit het opstellen van een gebiedsanalyse, het inrichten van een communicatie- en participatietraject. Uiteindelijk wordt dit vertaald in de vaststelling van het stedenbouwkundige plan en grondexploitatie. Daarnaast zijn we ons bewust van de druk op de woningmarkt en de versnelling die hiermee op dit project gewenst is. Parallel plannen van activiteiten die strategisch gezien hierin verantwoord zijn worden opgepakt. Een onderdeel hiervan is het opstellen van een ontwikkelstrategie waarbij we ook een vroegtijdige marktconsultatie overwegen.

Kanttelingen en risico's

1.1 *Tegenstrijdige belangen kunnen vertraging of onbegrip veroorzaken.*

Door het tijdig agenderen en benoemen van tegenstellingen worden keuzes en effecten in een vroeg stadium duidelijk. Hierop kan worden geacteerd door bv planaanpassingen en op verwachtingen te sturen. We hopen hiermee langslappende juridische trajecten te voorkomen.

1.2 *Een uitvoerig participatietraject kan tijdrovend zijn.*

Bij een goede verslaglegging en inpassing van opmerkingen wordt deze tijdsinvestering bij het traject voor de wijziging van het omgevingsplan terugverdiend

2.1 *De financiële haalbaarheid kent grote onzekerheid.*

Naarmate er meer duidelijkheid is wordt de onzekerheidsmarge steeds geringer. Ingeschatte risico's kunnen kleiner blijken of planaanpassingen kunnen worden doorgevoerd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Als voorbereidingskrediet vragen we het maximaal beschikbare bedrag, te weten €50.000.

We schatten in dat hiermee voldoende budget is voor:

- het opstellen van een ontwikkelkader
- opstellen van een stedenbouwkundig plan ten behoeve van de participatie
- het doorlopen van een participatietraject
- dekking van de interne uren

Parallel aan bovengenoemde acties willen we al nader onderzoeken en een verdere detaillering uitvoeren die helpend zijn bij de vervolgstappen om tot realisatie te komen.

Denk hierbij aan

- het uitvoeren van verdiepende onderzoeken (o.a. hydrologisch en milieucontouren)
- Het opstellen van een verwervings- en ontwikkelstrategie
- Het opstellen van een grondexploitatie om de haalbaarheid te toetsen

Overleg gevoerd met

Intern:

- | | | |
|---------------------------|----------------------------------|---------------------|
| • Peter Lanting, | opgavemanager versnelling wonen, | Versnellingsteam |
| • Mathieu Dolders, | senior adviseur bedrijven, | RE&V |
| • Steffen van der Wielen, | strategische planeconoom, | Versnellingsteam |
| • Paul Cuppen, | stedenbouwkundige, | RE&V |
| • Jeroen Veraa, | beleidsadviseur wonen, | RE&V |
| • Roy Thijssen, | strategisch adviseur ruimte, | RE&V |
| • Marjolein Wassenberg, | veiligheid en leefbaarheid, | OCSW |
| • Mark Hoebe, | Controller projecten, | Financiën & Control |

Extern: n.v.t.

Participatie

Participatie is onderdeel van de opgave.

Hiervoor wordt een communicatie participatieplan uitgewerkt.

Communicatie

Informerend van de interne organisatie en de raad maken onderdeel uit van de opgave.

De raad wordt geïnformeerd via de TILS-lijst.

Planning

Onderstaande indicatieve de planning gaat uit van vaststelling stedenbouwkundige plan eind 2025 (afhankelijk van o.a. de gebiedsvisie Boshoven- West, participatietraject, aanvullende onderzoeken):

- Besluitvorming over projectopdracht en factor C (februari 2025)
- In beeld brengen uitgangspunten en uitvraag stedenbouwkundig bureau
- Aanbesteding stedenbouwkundig bureau voor zowel Hushovervelden als de gebiedsvisie Boshoven-West (april 2025)
- Opstellen ontwikkelkader, participatieplan en verwervingsstrategie (mei/juni 2025)
- Opstellen varianten inclusief gebiedsanalyse met structuren uit Gebiedsvisie Boshoven West (mei juni 2025)
- Besluitvorming over ontwikkelkader (PVE), participatieplan en verwervingsstrategie (mei / juni 2025)
- Verfijning varianten en haalbaarheidsstudie t.b.v. gebiedsparticipatie (aug/sept 2025).
- Verwerken input in een VO stedenbouwkundig plan (aug/ sept 2025)
- Terugkoppeling participatie (sept 2025)
- Uitwerken tot DO stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan en woningbouwprogrammering. (Sept/Okt 2025)
- Haalbaarheidsstudie (concept grondexploitatie)
- Marktconsultatie ten aanzien van de realisatiestrategie. (Eind 2025)
- Vaststelling stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, woningbouwprogramma en openen (indicatieve) grondexploitatie(eind 2025).

Vervolg

- Vaststelling omgevingsplan en kostenverhaalsregels (uiterlijk april 2027)
- Grondverwerving en contracteren marktpartijen
- Gefaseerd bouw- en woonrijp maken (marktvolgend)
- Grond- / kaveluitgifte (ambitie eind 2028)
- Start bouw
- Oplevering woningen (ambitie 1e woningen in 2029)

Evaluatie

Na vaststelling van het stedenbouwkundige plan zal het proces worden geëvalueerd met de projectgroep.

Ook in de vervolgstappen waarbij verder in detail invulling wordt gegeven aan de realisatie van het woningbouwplan zullen op geijkte momenten met de projectgroep evaluatiemomenten worden ingebouwd.

Indien noodzakelijk kunnen ook externe partners hierbij aansluiten

Bijlage(n)

Projectopdracht Hushovervelden d.d. 19-02-2025