

PROJECTOPDRACHT GEBIEDSONTWIKKELING HUSHOVERVELDEN

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouder: Thomas van Gemert	Project: Gebiedsontwikkeling Hushovervelden Versie: 7.0 Datum: 19-02-2025
Ambtelijk opdrachtgever: [REDACTED]	Projectmanager: [REDACTED]

Aanleiding:

Woondeal

Weert heeft de ambitie om te groeien en extra woningen te bouwen, boven op de prognose. Deze opgave is vertaald in de **Woondeal Limburg**, waarbij het Rijk, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, de Limburgse woningcorporaties en het Waterschap Limburg afspraken hebben gemaakt om versneld meer woningen te realiseren en de woningmarkt toegankelijker te maken. De Woondeal richt zich op het aanpakken van knelpunten zoals het woningtekort, betaalbaarheid, leefbaarheid en de verduurzaming van de woningvoorraad. Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst wil Weert de woningvoorraad in de periode tot 2037 met ongeveer 4.600 laten toenemen.

Met het vaststellen van de Omgevingsvisie is gesteld dat we die opgave voor zover mogelijk binnenstedelijk oplossen en waar nodig de stad uitbreiden. 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 6.000 woningen en ongeveer 30 ha bedrijventerrein niet alleen binnenstedelijk op te vangen is, maar ook uitbreidingslocaties dienen te worden aangewezen.

Hushovervelden (ten noorden van de Rietstraat) is een van de uitbreidingslocaties die is opgenomen in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. Het is een uitbreidingslocatie om woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en 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. Voor de gebiedsontwikkeling zijn reeds gronden verworven en is WVG gevestigd. De Gebiedsontwikkeling Hushovervelden maakt onderdeel uit van de versnellingsagenda

Samenhang met gebiedsvisie Boshoven-West (zie ook bijlage)

Hushovervelden heeft qua gebiedskenmerken en opgaven een duidelijke relatie met Boshoven West maar kent vanwege de wens om te versnellen een andere doorlooptijd. De gebiedsontwikkeling Hushovervelden en de gebiedsvisie Boshoven-West lopen parallel. Bij Hushovervelden zijn de belangrijkste structuren zoals mobiliteit, groen en water het vertrekpunt voor de gebiedsontwikkeling. Hierdoor hoeft de ontwikkeling van Hushovervelden niet te wachten op besluitvorming van de gebiedsvisie Boshoven-West en wordt een duidelijke scheiding aangebracht in het participatietraject.

De hoofdstructuren en met name de verkeersontsluiting dienen nadrukkelijk als vertrekpunt, eventuele aanpassingen op basis van voortschrijdend inzicht afkomstig uit het traject Gebiedsvisie Boshoven West, kunnen gedurende de looptijd worden ingepast en afgewogen. Daarnaast wordt in de gebiedsvisie Boshoven West onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de realisatie van een station

Projectopdracht Gebiedsontwikkeling Hushovervelden

De Hushovervelden (ten noorden van de Rietstraat) is één van die uitbreidingslocatie om woningbouw, sociaal maatschappelijke voorzieningen en kwalitatief goede openbare ruimte te realiseren. Het toekomstig woongebied vormt een geleidelijke overgang tussen stad en buitengebied en is complementair aan de al aanwezige woningen en bedrijven.

Om de inrichting van het gebied concreter te maken en de participatie op te starten is het van belang een ontwikkelkader op te stellen en daarna te starten met het opstellen van een stedenbouwkundig plan (verkavelings- en inrichtingsplan) en beeldkwaliteitsplan. Na besluitvorming over het stedenbouwkundig plan kan het omgevingsplan worden gewijzigd en de financiële onderbouwing (grex) worden opgesteld.

Op basis van de reeds bekende gebiedskenmerken en beperkingen (milieucontouren hindercirkels waardevolle structuren) wordt een uitvraag gedaan bij een stedenbouwkundig bureau. Deze start vervolgens, in overleg met het gemeentelijke projectteam, met het opstellen van "het ontwikkelkader" op basis waarvan een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de verwervings- en realisatiestrategie en wordt een participatietraject uitgewerkt en doorlopen. De uitwerking van het stedenbouwkundige plan tot een omgevingsplan met grondexploitatie maakt onderdeel uit van een vervolgfase.

Het gaat om fysieke gemeentelijke woningbouwontwikkelingen waarvan de uitvoering van de totale ontwikkeling +/-10 jaar in beslag zal nemen. Gezien de reeds verworven grondpositie heeft de ontwikkeling van deze locatie prioriteit. Een grondverwervingsstrategie (voor de resterende gronden) en een communicatie- en participatieplan maken nadrukkelijk onderdeel uit deze projectopdracht.

Besluitvorming

De urgentie is groot, gezien de enorme druk op de woningmarkt. De raad erkent deze urgentie en heeft in november 2023 middels een **amendement** extra middelen vrijgemaakt om de personele inzet op woningbouw te versnellen. Dit heeft geleid tot het implementeren van het versnellingsteam.

De gemeenteraad heeft op 21 november 2023 en 10 april 2024 een **voorkeursrecht** gevestigd op onderhavige uitbreidingslocatie. In deze voorstellen wordt gesteld dat de functies in het gebied inclusief de exacte begrenzing van deze functies nog ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd, in de vorm van een stedenbouwkundige verkaveling en/of Omgevingsplan, wat volgens de Omgevingswet binnen drie jaar na het vestigen van een voorkeursrecht in procedure dient te gaan. Deze termijn geldt ter voorkoming dat een voorkeursrecht zonder concreet ontwikkelperspectief blijft bestaan. Als deze termijn niet wordt gehaald, vervalt het voorkeursrecht. De eerst **verwerving** heeft inmiddels plaatsgevonden in juli 2024. De aangekochte gronden zijn vrij van belemmeringen.

Maatschappelijk Effect:

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

Doel:

Het doel is om Hushovervelden te ontwikkelen tot een gebied voor wonen in goede balans met de ruimtelijke kwaliteiten van het buitengebied.

Het project draagt bij aan de doelen zoals geformuleerd in de begroting 2025 onder programma 1.

Projectresultaat:

Product	Wat is het?	Wie stelt het vast?
Gebiedsvisie Boshoven-West	N.B.: dit is geen onderdeel van het project: Voor de gebiedsvisie Boshoven- West is een andere Projectopdracht geformuleerd.	College
Definitiefase		
Opstellen uitvraag en selecteren stedenbouwkundig bureau	• Marktconsultatie • Selectie en gunning stedenbouwkundig bureau Uitgevraagd wordt: • Opstellen van een ontwikkelkader • Opstellen van een stedenbouwkundig plan • Begeleiding van participatietraject in lijn met het communicatie- en participatieplan • Samenhang met gebiedsvisie Boshoven West borgen.	
Communicatie- en participatieplan	Het is de wens de omgeving en stakeholders nadrukkelijk te betrekken en vooraf input op te halen. In het communicatie- en participatieplan zal nadrukkelijk aandacht zijn voor de relatie met gebiedsvisie Boshoven West	
Verwervingsstrategie en ontwikkelstrategie	De verwervings- en ontwikkelstrategie bepaalt welke gronden noodzakelijk zijn in eigendom te hebben op welke we deze willen verwerven of richting kunnen geven aan verzoeken voor zelfrealisatie. We onderzoeken of het wenselijk is hierin al marktpartijen te consulteren en vroegtijdig te betrekken.	Vertrouwelijk College
raadscommissie R&E informeren over Proces	De onderlinge samenhang en abstractieniveau van de diverse gebiedsvisies en gebiedsontwikkeling Hushovervelden presenteren	raadscommissie
Besluitvorming over • Ontwikkelkader • Communicatie- en participatieplan	Uitgangspunten voor het vervolgtraject en input voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan	College
Uitzetten onderzoeken	Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundige plan willen we al onderzoeken uitvoeren welke noodzakelijk zijn bij de bestemmingswijziging.	
Ontwerpfase		

Stedenbouwkundig plan	• Variantenstudie en haalbaarheidsstudie. • Stedenbouwkundig schetsontwerp • Participatie • Uitwerking van verkavelings- en inrichtingsplan • Uitwerking van een Beeldkwaliteitsplan (voor zowel bebouwing als onbebouwde ruimte). Gedurende het tijdspad zal meer duidelijkheid komen over de definitieve invulling van de hoofdstructuren (ringbanen).	
Versnellingsmogelijkheden onderzoeken	Input en ondersteuning vanuit versnellingsteam o.a. op het gebied van verwerving en ontwikkelstrategie	
Vaststelling stedenbouwkundig plan en grondexploitatie	Instemmen met het in ontwikkeling brengen van het gebied conform het stedenbouwkundig plan en bijbehorende kosten en baten overzicht, vaststellen ontwikkelkrediet (grex)	Raad
Vervolgstappen		
Vorbereidingsfase		
Milieutechnische onderzoeken t.b.v wijziging van het omgevingsplan		
Omgevingsplan opstellen inclusief kostenverhaalsregels		Raad
Realisatiefase		
Civieltechnisch plan Bouw- en woonrijp maken	In deze fase wordt in detail de gewenste kwaliteit van het openbaar gebied beschreven. (materialisering)	
Nazorgfase		
Grond verkoop	Uitgifte van bouwpercelen zowel aan particulieren als evt. bouw/ontwikkelpartners en woningcorporatie(s)	
Beheerplan		College

Projectbeheersing:

- Geld:

Om te komen tot realisatie van gebiedsontwikkeling Hushovervelden wordt gestart met opstellen van een stedenbouwkundig plan. Dit plan dient als basis voor de gebiedsontwikkeling en grondexploitatie die ter besluitvorming kan worden voorgelegd.

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.

Parrallel aan bovengenoemde acties willen we al nadere stappen onderzoeken en een verdere detaillering uitvoeren die kunnen helpen bij een versnelde realisatie. Denk hierbij aan

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

Kosten gemoeid met deze aanvullende stappen kunnen niet (volledig) worden gedekt uit het voorbereidingskrediet. Indien zich dergelijke kansen voordoen zullen we deze kenbaar maken aan het versnellingsteam Woningbouw. Hier kan dan de afweging worden gemaakt om aanvullend budget beschikbaar te stellen vanuit de versnellingsopgave.

Uiteindelijk worden de gemaakte voorbereidingskosten en verwervingskosten ingebracht in de grondexploitatie.

De gebiedsontwikkeling heeft nadrukkelijk veel overeenkomsten en afhankelijkheden met de Gebiedsvisie Boshoven West. Er is gekozen om voor beide trajecten 1 uitvraag te organiseren voor een stedenbouwkundig bureau.

- **Tijd**

Dit is een van de projecten uit de versnellingsagenda. Het versnellingsteam ondersteunt bij het versnellen van projecten waaronder Hushovervelden. Het gaat in dit geval om fysieke woningbouwontwikkelingen waarvan de uitvoering van de totale ontwikkeling voorzien is als fase 2 (en 3) van de versnellingsagenda. Deze fase loopt van 2030 tot 2035.

Indicatieve ambitieuze 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 1^e woningen in 2029)

Realisatie van de woningbouwlocatie heeft prioriteit, parallel plannen is het uitgangspunt. Waar mogelijk worden onderdelen vooruitlopend al opgestart en uitgewerkt (bv bestemmingsplantraject). Daarnaast is aandacht voor het participatietraject wat veel tijd kan besparen in het vervolgtraject bij de aanpassing van het omgevingsplan.

- **Kwaliteit**

De kwaliteit en deelstappen zijn uitvoering beschreven in het projectresultaat. Hierin is ook een doorkijk gegeven naar het vervolg.

- **Organisatie**

Het volgende **interne projectteam** is noodzakelijk:

Stuurgroep:

- Ambtelijk opdrachtgever
- Bestuurlijk opdrachtgever
- Projectleider (Projectbureau)

Kernteam:

- Projectleider (Projectbureau)
- Projectassistent (Projectbureau)
- Stedenbouwkundige (RE&V)
- Strategisch planeconoom (RE&V)

Projectteam / werkgroepen, bestaande uit:

- Kernteam
- Milieuplanoloog (RE&V)
- Jurist (RE&V)
- RO adviseur (RE&V)
- Beleidsadviseur Groen en Landschap (RE&V)
- Beleidsadviseur Wonen (RE&V)
- Beleidsadviseur Mobiliteit (RE&V)
- Beleidsadviseur Water
- Transactiemanager (RE&V)

Bilateral (adhoc)

- VTH (casemanager) (VTH)
- Projectengineer Cultuurtechniek (OG)
- Projectengineer Civiele Techniek (OG)
- Communicatie-/participatieadviseur (Concern)
- Beleidsadviseur Maatschappelijke voorzieningen (OCSW)
- Beleidsadviseur sociaal domein (OCSW)
- Beleidsadviseur Onderwijs (OCSW)
- Beleidsadviseur Inclusie & Diversiteit (OCSW)
- Businesscontroller projecten (Finance & Control)

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. |
| • Marktpartijen (afhankelijk van ontwikkelstrategie) | n.t.b. |

Te betrekken semi-overheden:

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| • Woningbouwcorporatie | n.t.b. |
| • Nuts-partijen | Enexis, Tennet |
| • Directievoering/toezichthouden | n.t.b. (evt. intern) |

Adviesorganen:

- De gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Provincie Limburg
- Waterschap
- Veiligheidsregio
- Wijkraden
- Stichting groen Weert
- Tennet / Enexis

Het kernteam komt vier-wekelijks bij elkaar om de voortgang te bespreken. Het Projectteam wordt op gezette tijden (1x 3 maanden) integraal geïnformeerd over de voortgang van het project. De stuurgroep wordt op bepaalde momenten meegenomen, het betreft dan onder andere de planning, risico's, raadsinformatie, participatietraject en tussenproducten. Afhankelijk van de gewenste expertise worden vakdisciplines tijdig betrokken en aangehaakt.

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.

Ontwikkelingen worden in de stuurgroep met de bestuurlijk opdrachtgever besproken. Daarnaast vindt er in de stuurgroep versnellingssteam regulier overleg plaats over het project.

Het college en de raad worden via een via tweejaarlijkse voortgangsrapportages geïnformeerd over de stand van zaken.

Communicatie/Participatie

Het belang van participatie is door de gemeenteraad bij de behandeling van de WVG-gebieden benadrukt. Daarom dient participatie in iedere fase van de ontwikkeling te worden toegepast. Er wordt daarom een factor-C analyse uitgevoerd tijdens de start van het project en er wordt een separaat communicatie en participatieplan gemaakt.

Projectafbakening

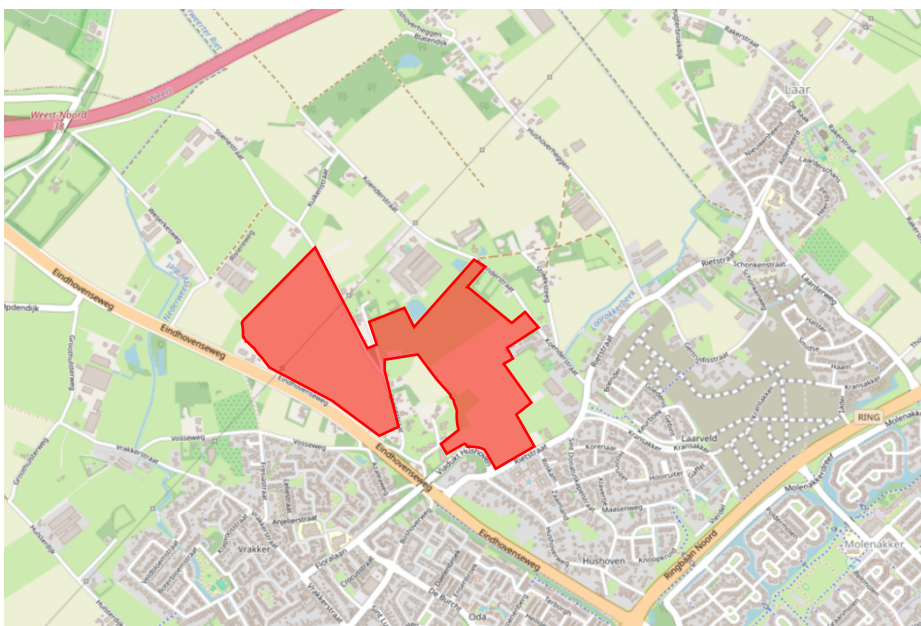
Deze projectopdracht beschrijft het traject om te starten met de gebiedsontwikkeling Hushovervelden. De eerste fase bestaat uit de inhoudelijke verkenning en bijbehorende participatie om te komen tot stedenbouwkundig plan. De uitgangspunten zoals beschreven in de gebiedsvisie Boshoven West worden in deze opdracht verder in detail voor het plangebied Hushovervelden uitgewerkt.

Het opstellen en vaststellen van een grondexploitatie en de wijziging van het omgevingsplan is een volgende stap zodra duidelijkheid bestaat over de invulling van het gebied. Indien mogelijk proberen we een grondexploitatie gelijktijdig met de vaststelling van de stedenbouwkundigplan te laten vaststellen.

Globaal is het projectgebied afgebakend tussen de Rietstraat en Eindhovenseweg. Op de onderstaande afbeelding weergegeven in rood.

De gebiedsvisie Boshoven West en de gebiedsontwikkeling Hushovervelden kennen een onderlinge afhankelijkheid en worden (deels) gelijktijdig doorlopen maar kennen nadrukkelijk een ander abstractieniveau.

Het participatietraject van de gebiedsvisie kent een ander abstractieniveau als dat van de gebiedsontwikkeling. Bij de gebiedsontwikkeling is participatie voornamelijk gericht op grondeigenaren en omwonenden van het plangebied. Voor de gebiedsvisie wordt de participatie breder ingestoken.



Relatie met andere projecten

- Gebiedsvisie Boshoven-West (wordt nog opgestart)
- Verkenning voorzieningen Weert-Noord
- Woningbouw ontwikkeling Laarveld
- Aangrenzende ontwikkelingen m.b.t. maatschappelijke vastgoed

Risico's / aandachtspunten

- Onduidelijkheid over milieuaspecten (o.a. hindercirkels, spuitzone landbouwgebieden, flora en fauna, zone hoogspanning, geluidsnormering, archeologie)
- Aanvullende noodzakelijke onderzoeken
- Stagnerende grondverwerving
- Stagnatie als gevolg van reacties vanuit het participatietraject
- Stagnatie als gevolg van proces Gebiedsvisie Boshoven West
- Politieke besluitvorming
- Onduidelijkheid over gewenste maatschappelijke functies
- Onduidelijkheid over energie opwek / opslag
- Ambitieuze planning
- Ambtelijke capaciteit, expertise
- Levering energie
- Stikstof
- plannen van oefenterrein defensie

Door als gemeente zelf de regie te houden kunnen we sturing en regie uitoefenen op de ontwikkeling. Hierdoor blijven we als gemeente flexibel en kunnen reageren op gewijzigde wensen en ontwikkelingen, Hierdoor wordt vertraging in het proces beperkt.

Mogelijk kunnen onderzoeken al eerder worden uitgevoerd waardoor beter zicht komt op de risico's of is aanvullende externe expertise noodzakelijk. Hierin is niet voorzien in het voorbereidingsbudget. De gemaakte kosten ten behoeve van de gebiedsontwikkeling zullen uiteindelijk worden verrekend in de grondexploitatie.

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
- Mobiliteitsbeleid (d.d. 17 november 2021) /Nota parkeernormen (a.s. april 2025)
- Grondprijsbrief 2024
- 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 i.r.t. Waterstanden
- In 2025 vast te stellen Ruimtelijk Kwaliteitskader

Benodigd budget

Als voorbereidingskrediet vragen we € 50.000.

Besluit College B&W

Relatie met gebiedsvisie Boshoven west en andere ontwikkelgebieden

