b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

| | | |
|---|---|---|
| Afdeling | : OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn | B&W-voorstel: DJ-838192 |
| Naam opsteller voorstel | : Roel Deneer en Lusan Korten (0495-575454 / 0495-575518) | Zaaknummer: 19197 |
| Portefeuillehouder | : T.E.C. (Tessa) Geelen Msc. | Publicatie: Openbaar |

## Onderwerp

Maatschappelijke accommodaties Weert-Zuid.

## Voorstel

De raad voor te stellen:
1. In te stemmen met de uitwerking van drie varianten voor de herschikking van maatschappelijke accommodaties in Weert-Zuid.
2. In te stemmen met uitstel van een definitief advies op basis van uitwerking tot eind tweede kwartaal 2020.
3. Kennis nemen van en in te stemmen met de scenario's die niet verder worden uitgewerkt.
4. Kennis nemen van het rapport inzake de verschillende scenario's.

## Inleiding

Op 17 april 2019 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid vastgesteld. Kort samengevat is het doel van de bestuursopdracht tweeledig:

1. Het uitvoeren van een onderzoek naar de invulling / herschikking van de bestaande maatschappelijke accommodaties en de mogelijk hieruit voortvloeiende (her)huisvesting van maatschappelijke stadsdeel gebonden activiteiten die nu ondergebracht zijn in De Stegel, het buurthuis Moesel en de accommodatie van handboogvereniging Batavierentreffers;

| Weert, 30 oktober 2019 | S | | B | W GG | W MvdH | W TG | W WvE | W PS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | akkoord | | | | | | |
| | | bespreken | | | | | | |

Soort besluit: Besluit college

***In te vullen door het B&W secretariaat:***

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

☐ Niet akkoord
☒ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 05.11.2019 Nummer: 5

De secretaris,

Voorstel wijzigen in:
De raad voor te stellen:
1. Kennis te nemen van het rapport inzake de verschillende scenario's.
2. In te stemmen met uitstel van een definitief advies op basis van uitwerking tot eind tweede kwartaal 2020.
3. In te stemmen met de uitwerking van vier varianten voor de herschikking van maatschappelijke accommodaties in Weert-Zuid.

Scenario 4 toevoegen Behoud buurtcentrum Moesel als multifunctionele gemeenschapsvoorziening (nr. 4 pagina 2).

2. Het ontwikkelen van een visie op de toekomstige invulling van de in eigendom van de gemeente zijnde locaties / accommodaties die al dan niet als gevolg van de onder punt 1 genoemde (her)huisvesting vrijvallen of reeds vrijgevallen zijn.

De bestuursopdracht is als bijlage toegevoegd.

Bij vaststelling van de bestuursopdracht is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin wordt uitgesproken dat:

- Er op Moesel een centrale voorziening voor de wijk moet blijven;
- In de bestuursopdracht de grootte hiervan en de gebruiksmogelijkheden nader moeten worden bepaald, met afstemming op de mogelijkheden van andere voorzieningen.

De motie is als bijlage toegevoegd.

Aan de hand van de bestuursopdracht, de aangenomen motie en gesprekken met belanghebbenden zijn een aantal mogelijke scenario's op hoofdlijnen bekeken. De uitwerking van deze scenario's is vastgelegd in het rapport 'Maatschappelijke Voorzieningen Weert-Zuid, verschillende scenario's met kansen en bedreigingen'.

Samengevat zijn in het rapport de volgende scenario's op hoofdlijnen uitgewerkt:

1. Behoud Microbar op de huidige locatie.
2. Behoud Microbar en De Stegel op de huidige locatie.
3. Behoud Microbar, De Stegel en de Microhal op de huidige locatie.
4. Behoud buurtcentrum Moesel als multifunctionele gemeenschapsvoorziening.
5. Buurtcentrum Moesel als (para)commerciële (maatschappelijke) voorziening.
6. Kerkgebouw De Verrezen Christus als gemeenschapsvoorziening.
7. Oranjeflat als gemeenschapsvoorziening.
8. Nieuwbouw Microbar of Microbar plus Stegel.
9. Nieuwbouw Microbar plus Stegel en grote zaalfunctie.

De scenario's zijn met elkaar vergeleken op de volgende aspecten:

1. Draagvlak.
2. Totaliteit van de oplossing.
3. Mate van toekomstbestendigheid.
4. Financieel aspect.
5. Herontwikkelingsmogelijkheden.

Doel van de uitwerking van een groot aantal scenario's op hoofdlijnen was om van daaruit te kunnen bepalen welke scenario's het meest interessant zijn. Deze komen in aanmerking voor een meer gedetailleerde uitwerking.

De 9 scenario's zijn ten aanzien van de hiervoor genoemde aspecten gewogen en vergeleken. Uit deze vergelijking komen 2 scenario's op grond van de vergeleken aspecten als interessant naar voren:

1. Nieuwbouw Microbar plus De Stegel en grote zaalfunctie.
2. Behoud Microbar, De Stegel en de Microhal op de huidige locatie.

Vanaf de vaststelling van de bestuursopdracht is de uitgangspositie die voor de bestuursopdracht geldt wezenlijk gewijzigd. Dit wordt nader verklaard bij de argumenten onder punt 1. De gewijzigde omstandigheden leiden tot een 10$^{e}$ scenario.

3. Integratie van een maatschappelijke voorziening in de visievorming van Weert Zuid (Keent en Moesel) samen met de provincie en woningbouwcorporatie Wonen Limburg.

**Beoogd effect/doel**

Het beoogde doel is een breed bruikbare toekomstbestendige maatschappelijke accommodatie voor Weert-Zuid conform de kaders die zijn vastgelegd in de op 17 april 2019 door de gemeenteraad vastgestelde bestuursopdracht en aangenomen motie.

**Argumenten**

1. *Gewijzigde omstandigheden vragen om een bijstelling van de planning.*

Sinds het vaststellen van de bestuursopdracht en aanvullende motie is er veel gebeurd. De context waarbinnen de probleemstelling uitgewerkt moet worden is veranderd:

- De exploitant van de Microbar is geheel onverwachts en met onmiddellijke ingang (per 2 september 2019) gestopt met het uitbaten van de Microbar. Kort daarna is een nieuwe exploitant opgestaan die bereid is gevonden de exploitatie van de Microbar over te nemen. Met de nieuwe exploitant is een tijdelijke huurovereenkomst afgesloten voor twee jaar. Voor deze exploitant is duidelijkheid op de langere termijn niet noodzakelijk. De exploitatie is overgenomen vanuit de wetenschap dat er sprake is van een tijdelijke situatie.
- De gemeente Weert heeft geen herhuisvestingsplicht meer ten aanzien van de Microbar. Door het terugtrekken van de voormalige exploitant van de Microbar is door de huurder, bierbrouwerij Grolsch, gevraagd om de bestaande huurovereenkomst zo snel als mogelijk te beëindigen. Hierdoor is het recht op herhuisvesting komen te vervallen en is een mogelijk juridisch geschil van de baan.
- De gewijzigde huurrelatie geeft ook mogelijkheden om meer in te gaan op de herhuisvesting van de maatschappelijke functie van de Microbar zoals deze door verschillende bezoekers wordt gezien. De centrale voorziening voor verenigingsactiviteiten in Moesel kan door een maatschappelijk ondernemer worden geëxploiteerd. Er hoeft niet meer alleen gekeken te worden naar commerciële uitbating.
- Als uitvloeisel van gesprekken met de Provincie Limburg en Wonen Limburg over de totaalopgave in Weert-Zuid is een 10$^{e}$ scenario naar voren gekomen dat niet eerder is onderzocht. Er komt een intentieovereenkomst met de provincie en Wonen Limburg waarin is opgenomen dat een ontwikkelvisie voor Weert-Zuid uiterlijk op 1 juli 2020 wordt opgeleverd. Op dat moment wordt duidelijk of het scenario waarbij aansluiting wordt gezocht bij de opgave van Wonen Limburg voldoende aanknopingspunten biedt met de bestuursopdracht maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid.

2. *De 3 scenario's die voor verdere uitwerking worden voorgesteld, bieden allemaal een passende totaaloplossing voor het accommodatievraagstuk in Weert-Zuid.*

<u>Scenario 1: Nieuwbouw Microbar plus Stegel en grote zaalfunctie (nr. 9 pagina 2).</u>
In dit scenario worden de functies van de Microbar, De Stegel en het buurthuis Moesel samengevoegd in een nieuw te realiseren maatschappelijke accommodatie in het centrum van Moesel. De beoogde locatie van deze accommodatie is het perceel aan de Nassaulaan voor de kerk De Verrezen Christus. Het scenario biedt een totaaloplossing voor de te (her)huisvesten functies in Moesel, inclusief de Microbar. Doordat de locaties van het buurthuis Moesel en het Microhalcomplex in dit scenario worden vrijgespeeld, ontstaat er veel ruimte voor noodzakelijke herontwikkeling binnen Weert-Zuid.

<u>Scenario 2: Behoud Microbar, De Stegel en de Microhal op de huidige locatie (nr. 3 pagina 2).</u>
In dit scenario worden de functies van de Microbar, De Stegel en het buurthuis Moesel samengevoegd in een te renoveren / ver- nieuwbouwen Microhalcomplex.
Belanghebbenden, onder andere bewoners en verenigingen, hebben in eerdere trajecten (participatiegroep) de voorkeur uitgesproken voor deze locatie. Voldoende beschikbaar perceeloppervlak en behoud van de Microbar op de huidige plek zijn daarbij belangrijke

afwegingen voor de belanghebbenden. Gezien de voorkeur van de direct belanghebbenden verdient dit scenario een nadere uitwerking.

Scenario 3: Integratie van een maatschappelijke voorziening in de visievorming van Weert Zuid (Keent en Moesel) samen met de provincie en woningbouwcorporatie Wonen-Limburg.
Het scenario waarbij realisatie van een maatschappelijke voorziening onderdeel uitmaakt van een totale planontwikkeling voor Weert-Zuid, is niet eerder onderzocht. Dit scenario is pas recent, na gesprekken met de provincie en Wonen Limburg over de totaalopgave in Weert-Zuid concreet naar voren gekomen.

3. Integraliteit

Binnen Weert-Zuid zijn op meerdere gebieden ontwikkelingen gaande. Op fysiek gebied is dit bijvoorbeeld de wateroverlast in sommige gebieden en de daaruit voortvloeiende werkzaamheden aan het riool. Ook het woningvraagstuk is actueel. Om het woon- en leefklimaat te verbeteren is een aanpassing nodig van het woningaanbod in Weert-Zuid. Er moeten meer woningen komen die geschikt zijn voor zelfstandig wonen voor ouderen. Daarnaast is er behoefte aan diversiteit in woningaanbod in prijs. Tot slot is er de grote opgave om de bestaande portiek-etage flats zonder lift te renoveren naar de huidige woonstandaard.

Op sociaal maatschappelijk vlak spelen er thema's op het gebied van onder andere vereenzaming, armoedebestrijding en dementie en het verbeteren van het woon- en leefklimaat in Weert-Zuid in zijn algemeenheid.

Het beoogde resultaat van de fysieke en sociaal maatschappelijke opgave samen levert een kwaliteitsimpuls op die leidt tot een prettig woon- en leefklimaat met een gezonde diversiteit aan inwoners. Hierbij wordt rekening gehouden met de noden en wensen van de verschillende groepen van belanghebbenden. De planontwikkeling vraagt om een integrale aanpak. Om dit te kunnen realiseren werkt de gemeente Weert samen met de provincie en woningbouwcorporatie Wonen Limburg. Er komt een gezamenlijke visie op Weert-Zuid, de wijken Moesel en Keent in het bijzonder, waarin ook maatschappelijke voorzieningen worden meegenomen. Dit biedt kansen om een duurzame oplossing te realiseren voor het vraagstuk van de bestuursopdracht en de aanvullende motie. Door aan te sluiten bij deze gebiedsontwikkeling is ook de gevraagde integrale aanpak van de opgave gewaarborgd. De samenwerking met provincie en Wonen Limburg wordt geborgd met een intentieovereenkomst.

4. *De scenario's waarvan voorgesteld wordt om ze niet uit te werken bieden geen passende en integrale oplossing voor het accommodatievraagstuk.*

   a) Behoud Microbar op de huidige locatie (nr. 1 pagina 2).
   In dit scenario moeten de activiteiten van De Stegel in het buurthuis Moesel worden ondergebracht. De aard van het huidige gebruik van De Stegel is moeilijk in te passen in de accommodatie van het buurthuis. De huidige gebruikers van De Stegel hebben aangegeven de aanwezigheid van een barvoorziening wenselijk te vinden. Aan die wens kan in dit scenario onvoldoende tegemoet worden gekomen. Tot slot biedt dit scenario geen mogelijkheden voor herontwikkeling noodzakelijk

voor de woningopgave in Weert-Zuid. De Microbar vormt een front met aan de achterzijde een binnenterrein.

b) Behoud Microbar en De Stegel op de huidige locatie (nr. 2 pagina 2).
Dit scenario biedt geen centrale voorziening voor de verenigingen van Weert-Zuid. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de uitkomsten van het voorzieningenplan waarin gesproken wordt over een overcapaciteit aan maatschappelijke voorzieningen in Weert-Zuid. Bovendien biedt het scenario geen mogelijkheden voor herontwikkeling noodzakelijk voor de woningopgave in Weert-Zuid. De Microbar vormt een front met aan de achterzijde een binnenterrein.

c) Behoud buurtcentrum Moesel als multifunctionele gemeenschapsvoorziening (nr. 4 pagina 2).
In dit scenario moeten de activiteiten van De Stegel in het buurthuis Moesel worden ondergebracht. De aard van het huidige gebruik van De Stegel is moeilijk in te passen in de accommodatie van het buurthuis. Het aanpassen van het gebouw is beperkt als gevolg van de bestaande constructie. Compartimentering van het gebouw en het geschikt maken voor gelijktijdig multifunctioneel gebruik is technisch niet evident. De huidige gebruikers van De Stegel hebben aangegeven de aanwezigheid van een barvoorziening wenselijk te vinden. Aan die wens kan in dit scenario onvoldoende tegemoet worden gekomen.

d) Buurcentrum Moesel als (para)commerciële (maatschappelijke) voorziening (nr. 5 pagina 2).
In dit scenario moeten de activiteiten van De Stegel in het buurthuis Moesel worden ondergebracht. De aard van het huidige gebruik van De Stegel is moeilijk in te passen in de accommodatie van het buurthuis. Het aanpassen van het gebouw is beperkt als gevolg van de bestaande constructie. Compartimentering van het gebouw en het geschikt maken voor gelijktijdig multifunctioneel gebruik is technisch niet evident. Dit beperkt de uitbating van een barvoorziening.

e) Kerkgebouw De Verrezen Christus als gemeenschapsvoorziening (nr. 6 pagina 2).
De accommodatie is niet in het bezit van de gemeente. De verkoop van het gebouw moet niet alleen door het kerkbestuur maar ook door het Bisdom worden goedgekeurd. De accommodatie is van dezelfde bouwperiode als het huidige buurthuis Moesel maar wel meer gecompartimenteerd. Toch zullen er flinke investeringen moeten worden gedaan om het gebouw geschikt te maken voor de activiteiten en de eisen rondom duurzaamheid. De scenario's waarvan verdere uitwerking wordt voorgesteld voldoen meer aan de opdracht, geven minder onzekerheid betreffende de realisatie en zijn financieel vergelijkbaar of goedkoper.

f) Oranjeflat als gemeenschapsvoorziening (nr. 7 pagina 2).
Dit scenario heeft totaal geen draagvlak bij de belanghebbenden waarmee gesproken is. De toegankelijkheid van de voorziening is niet "open". Niet alleen vanwege het ontbreken van een eigen ingang, maar ook vanwege de beperkte toegankelijkheid voor mindervalide mensen. Voor het buurthuis Moesel moet in dit scenario nog een oplossing worden gevonden.

g) Nieuwbouw Microbar of Microbar plus De Stegel (nr. 8 pagina 2).
In dit scenario is er geen oplossing gevonden voor het buurthuis Moesel. Nieuwbouw met de zaalfunctie van het buurthuis Moesel geïntegreerd biedt een totaaloplossing met betere herontwikkelingsmogelijkheden tegen een relatief geringe extra investering.

**Kanttekeningen en risico's**

Afhankelijkheid van derden bij beheer en exploitatie van de gemeenschapsvoorziening
Het beheer en de exploitatie van een maatschappelijke voorziening behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Voor het beheer en de exploitatie zal gekeken moeten worden naar een (maatschappelijk) ondernemer of de verenigingen. Hierbij rekening houdend met de financiële draagkracht van de beheerorganisatie.

Afhankelijkheid van derden bij realisatie van de gemeenschapsvoorziening
Bij nieuwbouw op welke locatie dan ook zal een vergunningentraject moeten worden opgestart. Omwonenden kunnen bezwaar indienen. Dit kan de realisatie in de weg staan. Ook bij de vorming van de ontwikkelvisie voor Weert-Zuid en de uitvoering daarvan is er een grote afhankelijkheid van de provincie en Wonen Limburg.

Financieel risico
Als verhuurder van een accommodatie is er altijd een financieel risico. Wanneer de (maatschappelijk) ondernemer of een andere beheerorganisatie onvoldoende financieel levensvatbaar blijkt, dan blijft de gemeente zitten met onvoldoende dekking voor de kapitaallasten en de jaarlijkse eigenaarslasten.
Bij de financiële uitwerking moet inzichtelijk worden gemaakt welke inkomsten noodzakelijk zijn voor het kostendekkend realiseren van de voorziening.

Financiële problemen bij verenigingen
Landelijk zien we dat verenigingen het financieel moeilijk hebben om te kunnen blijven bestaan. Dit is ook in Weert het geval. Verenigingen hebben moeite om het ledenaantal op peil te houden. Het aantal actieve vrijwilligers neemt af en de gemiddelde leeftijd van de bestuursleden en vrijwilligers neemt toe. Deze ontwikkeling resulteert er in dat verenigingen het steeds moeilijker krijgen om inkomsten te genereren uit extra activiteiten zoals rommelmarkten, oud papier ophalen, kleding inzamelen et cetera. In combinatie met stijgende kosten komt het verdienmodel van verenigingen steeds verder onder druk te staan.
Deze ontwikkeling moet worden meegewogen in de keuze die gemaakt wordt. Wanneer gekozen wordt om te investeren in een gemeenschapsvoorziening dan is het wel belangrijk dat deze voorziening ook gebruikt wordt en dat de bezettingsgraad voldoende aanvaardbaar is.

Doorlooptijd
Wanneer wordt aangesloten bij de totale gebiedsontwikkeling waarin gemeente Weert, de provincie en Wonen Limburg samen werken, dan moet rekening worden gehouden met een langere doorlooptijd. De realisatie van een gemeenschapsvoorziening zal hoge prioriteit krijgen, maar zal ook zorgvuldig moeten worden ingepast in het totaalbeeld. Onrust door een grotere doorlooptijd kan deels worden voorkomen door duidelijke communicatie richting belanghebbenden en het garanderen van huisvesting voor de verschillende activiteiten totdat een permanente huisvesting beschikbaar is.

**Financiële, personele en juridische gevolgen**

Dit advies heeft geen financiële gevolgen. De financiële gevolgen van de drie nader uit te werken scenario's worden bij de uitwerking in beeld gebracht.

**Duurzaamheid**

Bij (renoverende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige normen rondom duurzaamheid en een klimaatneutraal 2040.

**Uitvoering/evaluatie**
Na besluitvorming door de raad wordt gestart met de verdere uitwerking van de drie gekozen scenario's. In tegenstelling tot de in de bestuursopdracht opgenomen planning ziet het vervolgtraject er als volgt uit:

- 1e en 2e kwartaal 2020: uitwerking van de drie scenario's.
- Afhankelijk van de uitkomsten van de ontwikkelvisie Weert-Zuid wordt het verdere besluitvormings- en inspraaktraject bepaald.

**Communicatie/participatie**

Belanghebbenden worden geïnformeerd via de nieuwsbrief Weert-Zuid en webpagina Weert-Zuid.

**Overleg gevoerd met**

Intern:

- Dirk Voermans, Dirk Küsters en Lieke Houkes, team communicatie
- Joyce Zeeuwen, projecten
- Marianne Arts, Ruimte en Economie

Extern:

- Accommodatie aanbieders in Weert-Zuid
- Gebruikers van De Stegel
- Bezoekers Microbar
- Omwonenden

**Bijlagen:**

- Bestuursopdracht maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid
- Motie bestuursopdracht maatschappelijke voorzieningen Weert-Zuid 17 april 2019
- Rapport 'Maatschappelijke Voorzieningen Weert-Zuid, verschillende scenario's met kansen en bedreigingen'