

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-1219979
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts , Susanne Koken-Eurlings M.Arts@weert.nl / 0495-575221, 575332	Zaaknummer: 1216846
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 16

## Onderwerp

Gebiedsvisie Keent & Moesel.

## Voorstel

1. Kennis te nemen van het Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen.
2. De Gebiedsvisie Keent & Moesel vast te stellen.

## Inleiding

Ten tijde van het project Keent Kiest Kwaliteit (2000-2010) zijn reeds zorgen geuit over de toekomst van de portieketagewoningen in Keent. In de Stadsdeelvisie Weert-Zuid, welke in 2016 is vastgesteld, zijn deze zorgen opnieuw naar boven gekomen. De opgave is van ongekeerde omvang voor Weert en voor Wonen Limburg. Daarom heeft het aanpakken van de opgave langere tijd op zich laten wachten. Het nut en de noodzaak voor de aanpak van de portieketagewoningen is de afgelopen jaren urgenter geworden.

Op 12 november 2019 heeft het college ingestemd met het sluiten van een intentieovereenkomst tussen gemeente Weert en Wonen Limburg met als doel gezamenlijk een gebiedsvisie op te stellen voor de wijken Keent en Moesel. Het doel is om te onderzoeken hoe een duurzame, toekomstbestendige herontwikkeling van de 650 portieketagewoningen, optimalisering en verduurzaming van maatschappelijke voorzieningen in Moesel en de openbare ruimte ten behoeve van een sociaal en fysiek solide Keent en Moesel in de toekomst kan worden bereikt. Participatie en communicatie met de wijkbewoners is hierbij van cruciaal belang voor zowel de visievorming als voor het draagvlak. Het betreft een multidisciplinaire opgave die zowel het fysieke als het sociale domein omvat. Dit heeft zich geuit in de projectstructuur, er is een stuurgroep ingesteld waarin gemeente en Wonen Limburg participeren en er is een gezamenlijk integraal projectteam ingericht.

Aan de opgave voor het opstellen van een gebiedsvisie voor Keent en Moesel is een advies gekoppeld voor de maatschappelijke voorziening in Moesel. De onderzochte scenario's zijn als bijlage toegevoegd en het (voorlopige) voorkeursscenario is in de gebiedsvisie opgenomen. Dit onderdeel wordt separaat doch gelijktijdig met dit voorstel ter besluitvorming voorgelegd aan de raad.

Stedenbouwkundig bureau Mecanoo heeft opdracht gekregen de gebiedsvisie op te stellen. De clusters van de portieketagewoningen waar in de visie op wordt ingegaan zijn:

- Dillenburg (56 + 24 woningen)
- Laurenburg (128 woningen)
- Louise de Colignystraat (56 woningen)
- Serviliusstraat (152 woningen)

- Sint Jozefslaan west/Schaekenstraat (138 woningen, waarvan er 62 zijn verkocht)
- Sint Jozefslaan oost (102 woningen)
- Willem de Zwijgerstraat (24 woningen)

In totaal zijn dit 680 woningen (inclusief 62 particuliere woningen).

Aanvankelijk behoorden 12 duplexwoningen aan de Regentesselaan tot de opgave. Dit complex is buiten het visietraject gelaten omdat de opgave minder complex/van een andere orde is en het aantal woningen relatief beperkt is.

## **Beoogd effect/doel**

In de visie wordt een richting gegeven voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Keent & Moesel op sociaal en fysiek gebied. Het doel is verder bewoners bij het proces te betrekken en draagvlak te creëren voor de ingezette koers van de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

## **Argumenten**

*1.1 In het Eindverslag inspraak zijn de ingekomen zienswijzen kort samengevat en wordt daarop een reactie gegeven.*

Het Eindverslag inspraak is door het college vastgesteld op 15 december 2020. Uw raad wordt geadviseerd hiervan kennis te nemen.

*2.1 De Gebiedsvisie Keent & Moesel biedt een stip op de horizon.*

De gebiedsvisie is geen vastomlijnd plan. Het bevat een richting en biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen. In de loop van het proces, dat langere tijd in beslag zal nemen, zullen herijkingen plaats vinden. In de visie zijn interventiegebieden onderscheiden. Dit zijn de locaties van de portieketagewoningen en de locaties waar aanvullend ontwikkelmogelijkheden zijn.

*2.2 De visie is in verschillende fases tot stand gekomen.*

Er is eerst een analyse van het gebied gemaakt. Het gaat om een ruimtelijke analyse, waarbij ook naar de historie is gekeken. Daarnaast hebben gesprekken met bewoners en stakeholders plaats gevonden en is een bewonersonderzoek in de twee wijken gehouden. Vervolgens zijn uitdagingen en uitgangspunten geformuleerd. Er zijn drie scenario's ontwikkeld waaruit een voorkeurs scenario is gekomen. Dit heeft geleid tot een gebiedsvisie met een programma en een fasering.

*2.3 Er zijn uitdagingen geformuleerd.*

### Sterke stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur in de wijken Keent en Moesel is als sterk betiteld. Hieraan worden geen ingrepen voorgesteld. Het is de uitdaging de identiteit van elke wijk afzonderlijk te behouden en tot uiting te laten komen.

### Groenstructuur versterken

De groenstructuur kan versterkt worden door groengebieden met elkaar te verbinden en door de verbinding met het buitengebied te versterken. Verder kan het gebruik van de groengebieden versterkt worden met ontmoeting, beweging, biodiversiteit, klimaatadaptatie en bereikbaarheid. Maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie kunnen zoveel mogelijk gecombineerd worden aan de rioolvervangingsopgave, die gepaard gaat met herinrichting van de openbare ruimte.

### Mobiliteit verandert

Ten aanzien van de mobiliteitsopgave, zoals verwoord in de vastgestelde Mobiliteitsvisie (december 2019), zijn kansen beschikbaar. Immers in de visie zijn de 5 speerpunten genoemd, waarbij er 3 direct van toepassing zijn op Keent en Moesel, te weten: 'gezond

en duurzaam bewegen', 'mobiliteit voor iedereen', 'geen verkeersslachtoffers' en 'een prettige plek vol beleving'.

In het onderzoek dat in het voorjaar van 2020 is gedaan middels huisbezoeken en een uitgebreide enquête hebben bewoners heel duidelijk te kennen gegeven dat hard rijdend verkeer en onveilige verkeerssituaties hun woonomgeving en leefklimaat negatief beïnvloeden. Dit onderzoek heeft de speerpunten uit de mobiliteitsvisie daarmee onderschreven. In de gebiedsvisie is daarom het streven om de straten veiliger te maken voor langzaam verkeer en zo het fietsen en wandelen te stimuleren. De straten zijn thans ingericht op de auto: brede straten en veel ruimte voor parkeren op straat. Dit is niet verwonderlijk. De wijken zijn grotendeels gerealiseerd in een periode dat autobezit nog relatief beperkt was (jaren '50 en '60 van de vorige eeuw). De ontwikkelingen in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw hadden tot gevolg dat het autobezit enorm toenam. Dit paste in het beeld van de vooruitgang. Het gevolg is dat de auto dominant geworden is in het straatbeeld.

In de gebiedsvisie wordt krachtig ingezet op het speerpunt lopen en fietsen. Doordat het parkeren op de belangrijkste assen niet meer op de rijbaan zal plaatsvinden ontstaat er meer ruimte om te fietsen, te wandelen en te verblijven. Tevens wordt ingezet op een betere bereikbaarheid met de fiets en te voet door veilige oversteken te creëren én wordt geanticipeerd op deelmobiliteit (denk aan deelfietsen, deelauto's). Hiermee worden de inwoners bewuster gemaakt en gestimuleerd eerder te kiezen voor de fiets of te voet te gaan en minder snel de auto te pakken. Bovendien draagt dit bij aan positieve gezondheid.

Mobiliteit zal de komende decennia veranderen. Het streven is het doorgaand verkeer door de wijken terug te dringen. Dit zal echter nadere studie vergen in het grote geheel: de gevolgen op een hoger niveau. Dit speelt overigens in meer wijken en kernen. Voorkomen dient te worden dat er een verdringingseffect ontstaat naar andere straten/wijken. Het bewuster maken van inwoners om eerder voor de fiets te kiezen of te voet te gaan is een uitgangspunt dat voor alle inwoners geldt, niet specifiek voor de wijken Keent & Moesel.

#### Voorzieningenclusters en woningdifferentiatie versterken

Ingezet wordt op handhaving en versterking van de voorzieningenclusters aan de Dries, het Sint Jozefskerkplein en het Oranjeplein. Het is de uitdaging woningen voor ouderen en voorzieningen zoveel mogelijk te clusteren. Verder is het de uitdaging om meer diversiteit te creëren in de woningtypologie, zodat de inwoners binnen de wijken een wooncarrière kunnen opbouwen.

#### *2.4 Er zijn uitgangspunten en ambities geformuleerd.*

Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid. De woningen en voorzieningen sluiten aan bij de diversiteit van de inwoners (leeftijd, omvang huishoudens, herkomst, inkomen en (zorg)behoefte). Door de aanwezigheid van verschillende woningtypes en voorzieningen kan iedere inwoner zijn hele leven in de wijken blijven wonen. De stedenbouwkundige opzet en groenstructuur wordt gehandhaafd en waar nodig versterkt.

Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen. De bestaande groenstructuur wordt versterkt en verbindingen worden verbeterd. Beweging, ontmoeting en sociale veiligheid worden gefaciliteerd. Ingezet wordt op klimaatadaptatie, afkoppelen van het hemelwater, groenstructuren met schaduw, minder verharding, meer divers groen, ecologische structuren die verbonden zijn met het buitengebied. De auto wordt minder dominant, fietsen en lopen zijn de meest logische, snelste, gezondste en prettige keuze om zich te verplaatsen. De wijken worden voorbereid op de mobiliteitstransitie (zoals deelauto's, mobiliteitshubs en kleinschalig (geautomatiseerd) openbaar vervoer).

Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen. De woningvoorraad is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de huidige en toekomstige inwoners te kunnen huisvesten. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie. De winkels en andere voorzieningen sluiten aan bij de behoefte van de inwoners en zijn toekomstbestendig.

#### *2.5 Er zijn drie scenario's ontwikkeld, waaruit een voorkeursscenario is gekomen.*

Het scenario met een as voor Keent en een as voor Moesel heeft de voorkeur gekregen. Hieraan zijn elementen uit de twee andere scenario's toegevoegd. Het scenario met een verbonden kern voor Keent en Moesel en het scenario met één hart voor Keent en Moesel hebben niet de voorkeur gekregen. Het scenario met een as voor Keent en een as voor Moesel respecteert het meest de eigen identiteit van elke wijk, met daaraan gekoppeld de voorzieningen. Er worden groene noord-zuid verbindingen door beide wijken voorgesteld, die het buitengebied en het centrum met elkaar verbinden. Verbindingen worden gevormd door een raamwerk van wegen. Ingezet wordt op het vernieuwen van de groene pocketparks in de buurten.

De as Keent wordt gevormd door de Sint Jozefslaan/Dries. De uitdaging is het parkeren achter de woonblokken te brengen, en de straat groener en veiliger in te richten. De wens voor een grotere speelplaats bij basisschool Markeent dient in de uitwerking meegenomen te worden. De stedenbouwkundige structuur is sterk, deze blijft gehandhaafd.

De as Moesel loopt via de Regentesselaan/Hertogstraat/Dillenburg/Oranjeplein en Johan Willem Frisolaan. Centraal in deze as ligt het Moeselpark ter hoogte van de Dillenburg. In de visie wordt dit deel autovrij gemaakt. Het voorzieningencluster aan het Oranjeplein ligt ook aan deze as. In de visie is het voorkeursscenario van de maatschappelijke voorziening voor Moesel in het voorzieningencluster, op de locatie van de Microhal, opgenomen. De lange flats aan de Dillenburg en Louise de Colignystraat worden vervangen door ranke torens.

Verbindingen worden geherprofileerd, zodat deze vriendelijker worden voor fiets en voor voetganger. Dit betreft zowel noord- zuid als oost-west verbindingen.

#### *2.6 Er zijn nieuwbouwlocaties benoemd.*

Op de locatie Zevensprong en het grasveld met JOP aan de J.W. Frisolaan is woningbouw voorzien. Dit zijn locaties die in eigendom zijn van de gemeente. Op de locatie van het Micohalcomplex wordt een combinatie van woningbouw met een maatschappelijke voorziening voorgesteld. Het gaat in totaal om circa 134 woningen. Het is nodig om te starten met nieuwbouw, zodat een verhuisbeweging tot stand kan worden gebracht. In de fasering is op termijn de herontwikkeling van het Buurtcentrum Moesel tot 24 woningen opgenomen.

#### *2.7 Het programma en de fasering heeft vorm gekregen.*

Kort samengevat ziet het programma en de fasering er als volgt uit:

- Fase 0 – 0-5 jaar – nieuwbouw 134 woningen (zie onder 2.6)
- Fase 1 – 3-8 jaar – sloop 102 woningen en nieuwbouw 117 woningen Sint Jozefslaan oost
- Fase 2 – 5-10 jaar – sloop 56 woningen en nieuwbouw 81 woningen Dillenburg west, renovatie 24 woningen Willem de Zwijgerstraat
- Fase 3 – 8-13 jaar – sloop 80 woningen Louise de Colignystraat/Dillenburg oost, nieuwbouw 118 woningen en nieuwbouw 24 woningen Buurtcentrum Moesel
- Fase 4 – 10-15 jaar - sloop 152 woningen Serviliusstraat, nieuwbouw 110 woningen
- Fase 5 – 12-18 jaar – sloop 128 woningen Laurenburg, nieuwbouw 80 woningen

- Parallel loopt een traject voor de 138 woningen aan de Sint Jozefslaan west/Schaekenstraat, waar sprake is van VVE's. In potentie is er de mogelijkheid om bij sloop 219 nieuwe woningen te bouwen.

Aan de Serviliusstraat en Laurenburg worden deels appartementen en deels grondgebonden woningen voorgesteld. Op de overige locaties heeft de nieuwbouw betrekking op appartementen.

In totaal worden in bovenstaand programma 518 woningen gesloopt, 158 woningen gebouwd op nieuwbouwlocaties, 506 woningen gebouwd op sloop-nieuwbouwlocaties en 24 woningen gerenoveerd. Het saldo bedraagt 146 woningen. Voor de Sint Jozefslaan west wordt een afzonderlijk traject doorlopen, aangezien hier sprake is van VVE complexen. Het uitgangspunt is dat er ongeveer 200 woningen in het middenhuur segment worden gerealiseerd. Hierbij wordt onder andere gedacht aan de grondgebonden woningen in de Serviliusstraat en aan de Laurenburg. Dit zorgt voor meer woningdifferentiatie en minder segregatie. Verder zullen woningen voor specifieke doelgroepen deel uitmaken van de opgave. Hierbij dient gedacht te worden aan wonen met zorg voor ouderen. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat de aantallen en fasering gebaseerd zijn op een indicatief programma zoals dat in de visie is opgenomen. De aantallen en de fasering kunnen nog wijzigen.

#### *2.8 Er dient aandacht te blijven voor de problematieken bij diverse complexen.*

De doorlooptijd van de uitvoering zal 15-20 jaar zijn. De problematiek bij de diverse complexen maakt dat er aandacht en inzet nodig is en zal blijven, ook bij complexen die later in de fasering zijn opgenomen. Een voorbeeld is de afvalproblematiek bij de Serviliusstraat. Samenwerking tussen de BOA's, medewerkers van Openbaar Gebied, leefbaarheidsmedewerkers van de gemeente en Wonen Limburg, wijk- en complexbeheerders van Wonen Limburg en de reinigingsdienst is evident.

#### *2.9 Het realiseren van sociale huurwoningen verspreid over de wijken en kernen blijft belangrijk.*

Spreiding van sociale huurwoningen voorkomt segregatie. Sociale huurwoningen worden meestal bewoond door mensen die niet in hun eigen woonruimte kunnen voorzien. Steeds vaker gaat het ook om kwetsbare mensen. Het is een uitdaging om te zorgen voor meer spreiding van sociale huurwoningen over alle verschillende wijken en kernen. Het aantal woningen dat nog wordt toegevoegd is relatief beperkt ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. Des te belangrijker is om bij woningbouwprojecten ook een aandeel sociale huurwoningen op te nemen. Dit is een uitdaging en is onderdeel van nieuw beleid, zoals de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 die in 2021 wordt geactualiseerd.

### **Kanttekeningen en risico's**

#### *2.1 De planning van het meerjareninvesteringsprogramma uit het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) moet worden aangepast.*

Er zijn consequenties voor de uitvoering van het GRP. De raad wordt een afzonderlijk voorstel voorgelegd voor de aanpassing in het meerjareninvesteringsprogramma.

De uitvoering van Keent fase 1 is in volle gang. De riool- en herinrichtingswerkzaamheden in het openbaar gebied in de Serviliusstraat ter hoogte van de Serviliusflats, welke onderdeel vormen van dit plan worden niet uitgevoerd. In de visie is ter plaatse de openbaar gebied bebouwing voorzien. Het laten vervallen van deze werkzaamheden heeft geen negatieve invloed op het werkend rioolstelsel in Keent. De financiële consequenties zijn circa € 5000,-. In de verdere uitvoeringsplannen zullen de benodigde voorzieningen in de openbare ruimte waaronder het groen, de verharding, de riolering en het eventueel verplaatsen van een wadi meegenomen worden.

## **Financiële gevolgen**

### Financiële gevolgen

De kosten van de Gebiedsvisie bedragen in totaal € 94.000,-. De provincie Limburg heeft een subsidie van € 25.000,- toegekend. De gemeente en Wonen Limburg financieren ieder de helft van de resterende kosten, dat is € 34.500,- per organisatie. De kosten voor de gemeente worden ten laste gebracht van grootboeknummer 810 00 00, categorie 63 43 100 (Herziening bestemmingsplannen / visies, onderzoek) voor een bedrag van € 24.500,- alsmede ten laste van grootboeknummer 820 00 00, categorie 63 43 230 (Volkshuisvestingsbeleid, onderzoek) voor een bedrag van € 10.000,-.

De uitwerking van de gebiedsvisie heeft financiële consequenties. De kosten van aanpassingen in de openbare ruimte zullen niet volledig gefinancierd kunnen worden uit het Gemeentelijk Rioleringsplan. Een mogelijkheid is het instellen van een reserve Gebiedsvisie Keent & Moesel. Deze reserve wordt gevoed met middelen die de gemeente ontvangt uit de verkoop van gronden ten behoeve van woningbouw. Met het instellen van een reserve wordt geborgd dat de middelen, die de gemeente ontvangt uit de verkoop van gronden, voor de wijken behouden blijven. Bovendien wordt op deze wijze, samen met de investeringen vanuit het GRP, geborgd dat cofinanciering beschikbaar is. Dit is belangrijk bij het aanvragen van subsidies. Dit voorstel moet nog verder worden uitgewerkt. Het gaat thans om een principe voorstel. Een uitgewerkt voorstel wordt gedaan bij het voorstel aan de raad voor het openen van een grondexploitatie voor de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

### Personele gevolgen

De inzet van de gemeente Weert is binnen de bestaande ambtelijke capaciteit en uren opgevangen. De inzet van Wonen Limburg is ook binnen de bestaande capaciteit opgevangen. Partners als Punt Welzijn hebben ook inzet geleverd.

### Juridische gevolgen

Tegen de vastgestelde visie staat geen bezwaar/beroep open.

## **Uitvoering/evaluatie**

Het betreft een voor Weertse begrippen zeer omvangrijk stadsvernieuwingstraject. De uitvoering zal een langjarig traject worden, van naar schatting 20 jaar. De uitvoering zal in fases plaatsvinden. Na elke fase wordt een besluit genomen over de volgende fase, op basis van de actuele inzichten. In de visie is een eindbeeld weergegeven. Tussentijdse bijstelling van programma, uitgangspunten, planning en/of fasering is mogelijk.

## **Communicatie/participatie**

Het communicatietraject over de totstandkoming heeft op verschillende manieren plaats gevonden. Er hebben 200 huisbezoeken/telefoongesprekken plaatsgevonden bij de bewoners van de 650 portiekwoningen. Er heeft een bewonersonderzoek plaats gevonden, de oproep om hier aan deel te nemen is huis-aan-huis verspreid. De respons was met 30%, ca. 1.000 reacties, boven verwachting hoog. De uitkomsten van het bewonersonderzoek zijn als infographic in een bijlage bij de visie toegevoegd. Er hebben gesprekken met stakeholders en de beide wijkraden plaats gevonden en er is een enquête gehouden onder de bedrijven/ondernemers in de wijken. Verder heeft een digitale informatiebijeenkomst in de vorm van een webinar plaats gevonden over de ontwerp gebiedsvisie en is een tentoonstelling over de ontwerp gebiedsvisie ingericht in het Buurtcentrum Moesel. Er is een specifiek e-mail adres aangemaakt voor vragen: [keentmoesel@wonenlimburg.nl](mailto:keentmoesel@wonenlimburg.nl) en mensen kunnen vragen stellen en opmerkingen maken via\_Hoplr, een digitaal, zonder reclame en in een afgeschermd omgeving, waarbij inwoners ook met elkaar kunnen communiceren. Hierop wordt door het projectteam

gereageerd. Inmiddels maken 561 huishoudens in Keent & Moesel hiervan gebruik. Een overzicht van alle communicatie-momenten en feedback is als bijlage toegevoegd.

Het belang van het traject is door Wonen Limburg onderstreept door op de begane grond in de Oranjeflat een projectruimte in te richten ten behoeve van het gezamenlijke projectteam, waarmee de aanwezigheid in de wijk geborgd is.

#### **Advies raadscommissie**

De commissie S&I-M&B acht het voorstel rijp voor behandeling in de raad, als bespreekstuk.

#### **Bijlagen**

1. Eindverslag inspraak
2. 3 ingekomen zienswijzen
3. Overzicht communicatie-momenten en feedback
4. Gebiedsvisie Keent & Moesel, incl. 4 bijlagen
5. Samenvatting Gebiedsvisie Keent & Moesel

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema

*Nummer raadsvoorstel: DJ-1219979*

## **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020

besluit:

1. Kennis te nemen van het Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen.
2. De Gebiedsvisie Keent & Moesel vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 3 februari 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink – Schuitema