

# PROJECTOPDRACHT

|   |  |
|---|--|
| <p>Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&amp;W</p> <p>Coördinerende projectwethouders:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Wendy van Eijk (programma overall en woningen)</li><li>2. Lizbeth Steinbach (MFA)</li></ol>  | <p>Project: Realisatie MFA Weert Zuid met mogelijk woningen, locatie voormalige Microhal</p> <p>Versie: 1</p> <p>Datum: 28-03-2023</p> |
| <p>Ambtelijk opdrachtgever:</p> <p>Kees Joosten</p>   | <p>Projectmanager:</p> <p>Lisette Thijssen</p>   |
| <p><b>Aanleiding: Huidige situatie en uitgangspositie</b></p> <p>De aanleiding voor het project <b>Realisatie Multifunctionele accommodatie Weert-Zuid met mogelijk woningen</b> op de Microhallocatie ligt vast in de Gebiedsvisie Keent &amp; Moesel.</p> <p>Het betreft een deelgebied dat als <b>fase 0</b> in de visie is opgenomen en waar nieuwbouw van sociale huurwoningen is voorzien, vooruitlopend op gefaseerde sloop van portieketagewoningen in Keent en Moesel, zodat er een verhuisbeweging op gang gebracht kan worden. Ook dient een nieuwe multifunctionele accommodatie voor Weert-Zuid in het plangebied te worden gerealiseerd.</p> <p>In april 2022 is de <b>projectmelding gebiedsvisie Keent &amp; Moesel, fase 0, Centrum</b> vastgesteld in het CMT.</p> <p>In de bestuursopdracht <b>"Gebiedsontwikkeling Keent &amp; Moesel"</b>, vastgesteld op 5 oktober 2022 zijn het gewenste maatschappelijke effect, het doel en de beoogde (deel)projectresultaten concreet beschreven.</p> <p><i>De locatie</i></p> <p>Het betreft het gebied omsloten door de Willem de Zwijgerstraat, Christinelaan, Nassaulaan en Oranjeplein. In dit gebied lag het Microhalcomplex dat in eigendom was van de gemeente. Van dit complex maakten een aantal Weerter verenigingen gebruik. Het Microhalcomplex is in april 2022 gesloopt. Verder ligt aan de westzijde van het gebied een wijkwinkelcentrum, in het midden een kerk en aan de oostzijde liggen woningen van Wonen Limburg, drie bedrijven in maatschappelijke dienstverlening.</p> <p>Op dit moment faciliteert het buurthuis Moesel de activiteiten van een aantal verenigingen (al dan niet specifiek aan de wijk gelieerd) en overige gebruikers.</p> |  |
| <p><b>Maatschappelijke effecten:</b></p>  |  |

De maatschappelijke effecten van het programma Keent & Moesel zoals benoemd in de bestuursopdracht betreffen:

1. Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.
2. Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.
3. Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen.

Het concrete maatschappelijk effect t.a.v. de Multifunctionele Accommodatie (MFA) is dat er een veilige, aantrekkelijke ontmoetingsruimte en ontmoetingsplek komt in het centrumgebied, én een ruimte voor verenigingen. Ontmoeting (en toevallige ontmoeting in de openbare ruimte) is belangrijk voor inwoners, zo heeft een enquête uitgewezen. Dit beperkt het risico op vereenzaming.

Het concrete maatschappelijk effect t.a.v. wonen is dat bewoners van verouderde portieketagewoningen zonder lift kunnen verhuizen naar een up-to-date woning; goed geïsoleerd, technisch in orde en goed toegankelijk. De locatie ligt dicht bij de voorzieningen. Dit haakt aan bij de waarde 'goed wonen voor elke doelgroep' in de strategische visie.

#### **Doel:**

Het totale programma Keent - Moesel heeft een doorlooptijd van 15 tot 20 jaar. In deze periode wordt gewerkt aan verschillende doelen zoals ook verwoord in de bestuursopdracht Keent - Moesel. De doelen en resultaten die we willen bereiken en die bijdragen aan de maatschappelijke effecten zijn, gerelateerd aan de projectopdracht voor de MFA- en mogelijke wonen ontwikkeling (kortere termijn):

1. De wijken hebben een diverse samenstelling in leeftijd, herkomst, huishouden grootte, inkomen en (zorg) behoefte. De woningen en voorzieningen sluiten aan bij deze diversiteit.
2. De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.
3. Iedere bewoner kan zijn hele leven binnen de wijk wonen door de aanwezigheid van verschillende woningtypes en voorzieningen.
4. De bestaande groenstructuur van de wijk wordt versterkt. De verbindingen zowel intern als naar buiten toe worden verbeterd. De inrichting van de buitenruimte faciliteert beweging, ontmoeting en sociale veiligheid.
5. De wijken worden klimaatbestendig; o.a. hemelwater in de openbare ruimte dient zoveel mogelijk te infiltreren, groenstructuren met schaduw, minder verharding, meer divers groen. De wijken hebben ecologische structuren die verbonden zijn met het buitengebied.
6. De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.
7. De winkels en andere voorzieningen sluiten aan bij de behoeften van bewoners en zijn toekomstbestendig.

## **Projectresultaat:**

Een nieuwe MFA en -voor zover mogelijk binnen de beschikbare ruimte- sociale huurwoningen, te realiseren in samenwerking met Wonen Limburg. Op te leveren in 2026.

De MFA en de woningen dienen:

- Toegankelijk en beschikbaar te zijn voor inwoners van de wijk en verenigingen / maatschappelijke activiteiten van de wijk.
- Voorzien te zijn van voldoende parkeergelegenheid op de locatie en in de directe nabijheid.
- Ingebed te zijn in een groene omgeving.
- Geïntegreerd zijn in de omgeving, met de massa en hoogte passend bij de schaal van de omgeving.

Concrete (deel)project resultaten:

- Een multifunctionele accommodatie
- Mogelijk juridisch-planologisch bouwrijpe grond ten behoeve van de bouw van sociale huurappartementen met bijbehorende infrastructurele voorzieningen t.b.v. parkeren, waterberging en groenvoorzieningen
- Mogelijk een nader te bepalen aantal sociale huurappartementen
- Een ingericht (semi-openbaar) gebied rondom de appartementen en de MFA
- Aanpassingen in de openbare ruimte door de gemeente
- Mogelijk aangepast bestemmingsplan/omgevingsplan ten behoeve van de realisering van de appartementen en eventueel de MFA. In beginsel is er voor de realisering van een MFA geen bestemmingsplanwijziging benodigd. Afhankelijk van de omvang en hoogte kan dit alsnog het geval zijn.

In de eerste fase van het project (definitiefase, Q2 en Q3 2023) wordt de al uitgevoerde scenariostudie voor de Microhallocatie (d.d. september 2022) samen met Wonen Limburg in vier varianten uitgewerkt om opnieuw ter besluitvorming te worden voorgelegd aan het college en raad.

De varianten zullen verschillen in wel of geen woningen, aantal woningen, de locatie van de woningen (naast en/of boven op de MFA), het aantal lagen en de hoeveelheid m<sup>2</sup> MFA. Ook groen en parkeren is onderdeel van de variantenstudie.

De 4 varianten/scenario's betreffen:

- Een MFA afgestemd op huidig gebruik wijkvoorziening zonder woningprogramma.
- Een MFA afgestemd op huidig gebruik wijkvoorziening met woningprogramma.
- Een MFA afgestemd op wijk gebonden activiteiten (footprint minimaal 720 m<sup>2</sup>) met woningen.
- Een MFA afgestemd op wijk gebonden activiteiten (footprint minimaal 720 m<sup>2</sup>) zonder woningen.

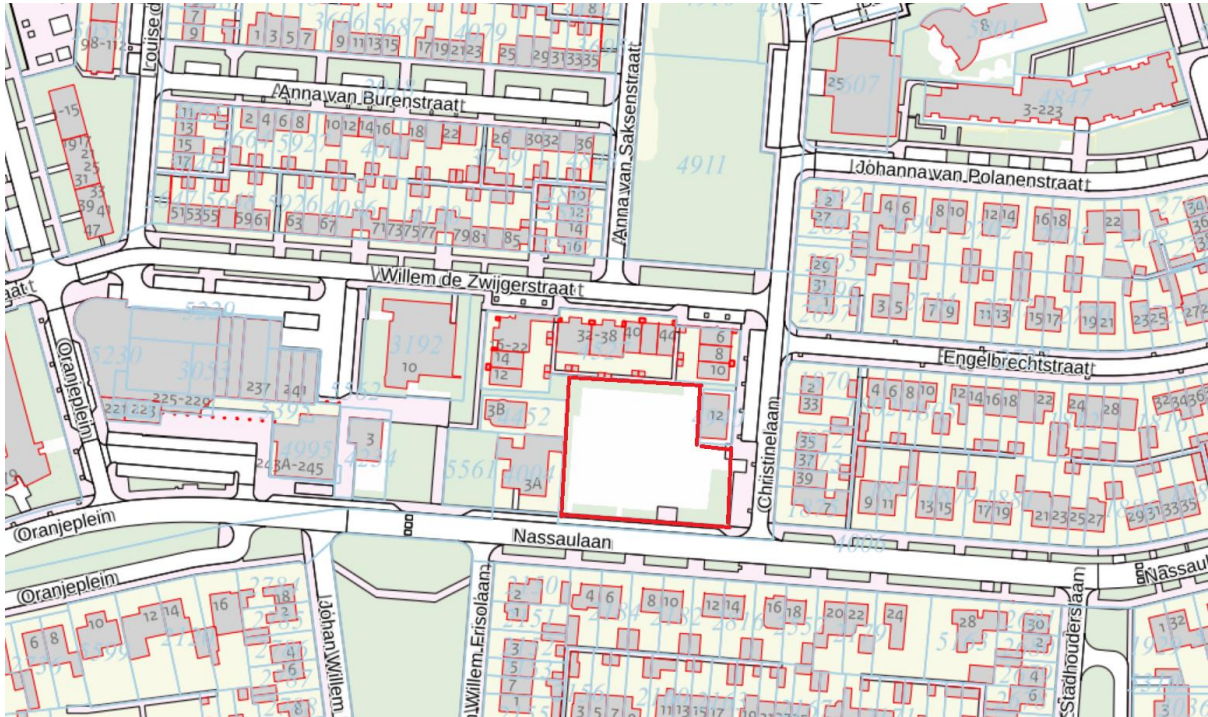
In de tweede fase (ontwerpfase) wordt de gekozen scenariovariant uitgewerkt in een voorlopig ontwerp en definitief ontwerp met een bestek en investeringskostenraming. Voor de MFA wordt een raadsbesluit voorbereid over de te huisvesten functies en het aanvragen van een investeringsbudget. Voor de woningen (als deze onderdeel uitmaken van de voorkeursvariant)

zal een grondexploitatie ingericht worden en een raadsbesluit hiervoor voorbereid. Wonen Limburg werkt dit planonderdeel vervolgens uit.

Hierna volgt de realisatiefase (voorbereiding en uitvoering 2025-2026).

## Projectgrens:

Figuur 1: Rood omlijnd: projectgrens



## Projectbeheersing: Randvoorwaarden t.a.v. beheers aspecten GROTICK

### Geld:

- Voor het project wordt in april 2023 door het college een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 25.000,-- vanuit het raamkrediet met projectnummer 69902.
- Uitgangspunt voor de fase na keuze van het voorkeursscenario is dat te zijner tijd in 2024 een investeringsbudget zal worden aangevraagd voor de uitwerking van de MFA. Zie ook het onderdeel planning.

### Kwaliteit:

- Het begrip 'kwaliteit' is een breed begrip en heeft zowel betrekking op het product MFA, de mogelijke woningen alsook op het proces (projectverloop). De gewenste kwaliteit van de MFA en de eventuele woningen zal verder uitgewerkt worden bij het opstellen van het Programma van Eisen voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte.
- De kwaliteit wordt ook geborgd door de werkwijze met een compact, betrokken projectteam met deels inhuur van externe expertise voor stedenbouwkundige advisering en in het VO en DO stadium van de planuitwerking specifieke bouwtechnische expertise. Om het project te laten slagen is in ieder geval optimale inzet, betrokkenheid en creativiteit van alle deelnemers vereist.
- Kwaliteit betreft ook flexibiliteit. Het is van belang dat de MFA een flexibele opzet kent zodat in de toekomst kan worden ingespeeld op andere ruimtebehoeften vanuit de wijk.

- Duurzaamheid en innovatie is een centraal thema in de strategische visie Werken aan Weert 2030. Aan marktpartijen vragen we om gebouwen circulair en zo duurzaam en natuurinclusief als mogelijk te ontwerpen en ontwikkelen. Deze kwalitatieve randvoorwaarde is voor een MFA ook belangrijk.

Tijd:

- Uitwerking start met het uitwerken van 4 scenario's, in nader overleg met betrokken partij Wonen Limburg en een (of meerdere) inloopsessies met betrokken en geïnteresseerde omwonenden, gebruikers en huidig bestuur Buurthuis Moesel. Start hiervan is voorzien in Q2 2023.

Gelet op de langere aanlooptijd, de wens om het beheerbestuur van het Buurthuis Moesel perspectief te bieden op de toekomstige situatie en de wens om snel extra woningen in de wijk te realiseren, is het belangrijk dat het project binnen een aantal jaren in uitvoering gebracht wordt. Het project bestaat uit de stappen die zijn opgenomen in het Activiteitenplan aan het eind van deze projectopdracht. Daarnaast zijn er fases, producten en beslismomenten te benoemen, zoals in onderstaand overzicht weergegeven:

| Fase           | Activiteit  | Termijn           |
|----------------|---|-------------------|
| Definitiefase  | Opstellen participatie- en communicatieplan aan de hand van Factor – C  | Q2 2023           |
|                | Uitvoeren van 4 scenario/variantenstudies Microhallocatie   | Q2 – Q3 2023      |
|                | Collegebesluit/raadsbesluit definitief scenario/programma met (eventueel) een extra voorbereidingskrediet en opening grondexploitatie | Q3 – Q4 2023      |
|                |   |                   |
| Ontwerpfase    | Herijking participatie- en communicatieplan   |                   |
|                | Actualiseren en uitwerken projectopdracht voor ontwerpfase  | Q3 2023           |
|                | Opstellen gedetailleerd PVE en VO en DO MFA en eventueel woningen (Wonen Limburg)   | Q3 2023 - Q2 2024 |
|                | Opstellen ontwerp- en investeringsraming en budget  | Q1 2024 - Q2 2024 |
|                | Opstellen strategie voor beheerfase   | Q1 2024 - Q2 2024 |
|                | Bepaling inkoopstrategie  | Q2 2024           |
|                | College en raadsbesluit programma en investeringsbudget   | Q2 2024           |
|                | Opstellen uitvraag voor inkoop realisatie MFA   | Q2 2024           |
|                | Opstellen uitvraag voor inkoop realisering openbaar gebied  | Q2 2024           |
|                | Aanbesteding MFA  | Q2 2024 – Q3 2024 |
|                | Aanbesteding eventuele woningen (Wonen Limburg) en verkoop locatie aan Wonen Limburg  | Q2 - Q3 2024      |
|                | Opstellen omgevingsplan en doorlopen procedure (indien aan de orde)   | Q1 2024 – Q3 2024 |
|                |   |                   |
| Realisatiefase | Herijking participatie- en communicatieplan   | Q3 2024           |
|                | Start bouw MFA (en woningen)  | Q3 2024           |
|                | Oplevering MFA (en woningen)  | Q3 2025           |
|                | Opstellen beheer- en onderhoudsplan en benodigd onderhoudsbudget voor het openbaar gebied   | Q2 2025           |
|                | Uitvoering (her)inrichting openbare ruimte  | Q3 2025           |
|                | Verhuizing verenigingen en gebruikers Buurthuis Moesel naar MFA   | Q3 2025           |

#### Organisatie:

- Voor het project worden de volgende overlegstructuren gepland:

Een interne stuurgroep, bestaande uit:

- Bestuurlijk opdrachtgever – Lizbeth Steinbach (MFA) en Wendy van Eijk (overall/woningen)
- Ambtelijk opdrachtgever – Kees Joosten
- Projectmanager – Lisette Thijssen

Een projectgroep (met daarbinnen een kerngroep met overige leden op afroep) die elke 3 weken vergadert, bestaande uit:

Intern:

- Projectmanager – Lisette Thijssen
- Project assistent – Yolanda Kersten
- Beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties OCSW –vacant

Beleidsmedewerkers R&E:

- Stedenbouw
- Ruimtelijke ordening/wonen
- Groen *op afroep*
- Verkeer, *op afroep*
- Vastgoed)
- Grondexploitatie, *op afroep*

Beleidsmedewerkers Financiën, Openbaar Gebied en Communicatie:

- Financiën), *op afroep*
- Openbaar gebied, coördinatie, *op afroep*
- Communicatie, *op afroep*
- Participatie, *op afroep*

Extern:

- Wonen Limburg
- Nog in te vullen: stedenbouwkundige als toetsers ruimtelijke kwaliteit
- Punt Welzijn

Informatie:

De raad wordt geïnformeerd over de projectopdracht.

Ontwikkelingen in het project worden tijdens het PFO-projecten met de bestuurlijk opdrachtgevers besproken.

College en gemeenteraad worden op de hoogte gehouden van de voortgang door middel van de reguliere verantwoordingscyclus.

Informereren is passief. Hierbij wordt info gezonden. Door middel van de factor-C analyse zal duidelijk worden wie in welk stadium betrokken dient te worden en wie/welke doelgroep waarover geïnformeerd moet worden.

Communicatie & Participatie:

Zie tekst vak Participatie.

**Risico's**

- De huidige prijsontwikkeling in de bouw kan ervoor zorgen dat de bouwkosten van een MFA aanzienlijk stijgen. Dit wordt meegenomen bij de kredietaanvragen.
- Op basis van een m<sup>2</sup> raming is voor 2023 en verder een prioriteit vastgesteld van 2.875.000 met daarbij een structurele jaarlast van 77.625 met ingang van 2024.

- In de nieuwe MFA worden verschillende verenigingen en gebruikers gehuisvest. Zij hebben allen hun eigen belangen en wensen, net als de gemeente. Het spreekt voor zich dat deze niet altijd op elkaar aansluiten. Tegenstrijdige belangen kunnen het proces frustreren. Om dit te voorkomen, gaan we in een vroeg stadium met elkaar in gesprek (zowel bij de 4 te onderzoeken scenario's alsook bij het op te stellen VO en DO).
- Er is een risico op vertraging als herziening van het bestemmingsplannodig is. Door dit tijdig te signaleren, kan de benodigde procedure zo snel mogelijk worden opgepakt.

## Participatie

In maart 2022 is nieuw participatiebeleid vastgesteld. Momenteel wordt in samenspraak met de raad verkend hoe dit participatiebeleid in de praktijk toegepast kan worden en welke kaders bij ruimtelijke projecten gelden.

De gemeente Weert wil een omgevingsbewuste organisatie zijn. Projecten spelen daar een belangrijke rol in. Ook de wijkbewoners van Keent en Moesel en de betrokken verenigingen, maatschappelijke instellingen en bedrijven vragen om vroegtijdig bij concrete projecten in het gebied betrokken te worden.

Het project zal in de directe omgeving belangstelling krijgen vanuit het perspectief (ruimtelijke) impact op de omgeving. Specifiek voor de MFA geldt dat de betrokken verenigingen en gebruikers van het huidige Buurthuis Moesel graag betrokken worden bij de uitwerking van de al uitgevoerde scenariostudie in de 4 varianten. Het gaat hierbij om onderwerpen als hoofdopzet verkaveling, inpassing daarin van het al opgesteld programma van ruimten en aanpalende openbare ruimte.

Uit de eerder uitgevoerde omgevingsanalyse zijn de volgende te betrekken stakeholders te benoemen:

- wijkbewoners Keent & Moesel en Graswinkel
- direct omwonenden
- wijkraad Moesel en wijkraad Keent
- direct aangrenzende bedrijven/commerciële partijen in de nabijheid
- huidige gebruikers/verenigingen actief in het Buurthuis Moesel
- maatschappelijke organisaties
- sportverenigingen
- scholen

Bij de start van het project wordt een communicatie- en participatieplan opgesteld, waarin alle fases en mijlpalen zijn opgenomen. Dat doen we door middel van een nieuwe omgevingsanalyse waaruit volgt **wie stakeholders zijn** (factor-C). Voor alle stakeholders bekijken we **wanneer** en **op welke manier** ze willen betrekken en van **welke informatie** zij voorzien moeten worden. Het communicatie- en participatieplan wordt bij de start van iedere fase van het project tegen het licht gehouden en indien nodig aangepast.

In het communicatie- en participatieplan wordt vastgelegd wie welke **rollen, taken en verantwoordelijkheden** heeft en **welke trede op de participatieladder** wordt nagestreefd per doelgroep.

Nauwe samenwerking met Wonen Limburg en de huidige gebruikers van Buurthuis Moesel is hierin noodzakelijk. Er zijn boodschappen die vanuit gezamenlijke verantwoordelijkheid gecommuniceerd moeten worden, maar ook boodschappen die vanuit individuele verantwoordelijkheid gecommuniceerd moeten worden. Zoals in geval van de gemeente de communicatie en participatie op het gebied van de MFA opzet, de ruimtelijke procedure, (her)inrichting openbaar gebieden verkeer. Indien er woningen gerealiseerd gaan worden zal



Wonen Limburg communiceren over het programma, doelgroep, de vervolgaanpak voor een aanbesteding en de uiteindelijke verhuur.

### **Projectafbakening: Relatie met andere projecten en plannen**

Normaliter treedt de gemeente op als eigenaar en bouwheer van een MFA. De woonstichting treedt op als opdrachtgever voor de sociale huurwoningen. In het proces zal bezien moeten worden wat dit precies betekent voor de wijze van aanbesteding van het gebouw/de gebouwen en de openbare ruimte.

Relatie met andere projecten:

- Wijkvernieuwing Keent & Moesel en de fase 0 projecten Zevensprong en J.W. Frisolaan
- Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur
- Meerjaren onderhoudsplan openbare ruimte
- Aanpak riolering Moesel fase 1

Deze lijst is niet uitputtend.

### **Overige randvoorwaarden**

Deze volgen uit de 4 scenariostudies en de keuze die gemaakt wordt voor een van de scenario's.

## **Activiteitenplan**

PM