

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel: DJ-1791273
Naam opstellers voorstel	: Lisette Thijssen (0495-575817) Roel Deneer	Zaaknummer: 1608816
Portefeuillehouders	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Scenariostudies Multifunctionele Accommodatie Centrum Moesel.

Voorstel

1. In te stemmen met de studie voor een Multifunctionele Accommodatie met en zonder woningen op de Microhal locatie als basis voor nadere studie en uitwerking.
2. Voor het overige centrumgebied Moesel inclusief de kerklocatie te kiezen voor een terughoudende rol en het initiatief bij derde partijen te laten.
3. De projectopdracht voor de uitwerking van het voorkeursscenario voor de Microhallocatie in 4 varianten, een Multifunctionele Accommodatie in twee groottevarianten met en zonder woningen, vast te stellen.
4. Een voorbereidingskrediet van € 25.000,- beschikbaar te stellen vanuit het raamkrediet ter dekking van de uitvoering van de projectopdracht.
5. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 1 sub c en lid 2 sub f van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage "Centrum Moesel Weert Massastudie fase 2 d.d. 23 februari 2022" in verband met de bedrijfsbelangen van derden.
6. De verplichting tot geheimhouding op te heffen 10 jaar na oplegging geheimhouding.

Inleiding

In februari 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat er op de locatie van het voormalige Microhalcomplex (Nassaulaan 5) een nieuwe multifunctionele accommodatie (hierna: MFA) moet komen voor verenigingen en inwoners van Weert-Zuid.

Na het raadsbesluit van februari 2021 werd duidelijk dat de kerklocatie (mogelijk) toch beschikbaar zou komen als optie. Deze ontwikkeling is mede aanleiding geweest om in 2022 een tweetal nieuwe scenariostudies op te stellen voor het centrumgebied met de MFA als een van de in te passen onderdelen.

Een tweede overweging om nieuwe scenariostudies op te stellen is het gegeven dat de eigenaar van het winkelcentrum graag een upgrade wil uitvoeren met sloop en sanering van een deel van het winkelareaal, vervangende nieuwbouw en een vernieuwing en

Weert, 28 maart 2023	S		B	W	W	W	W	W
	MM		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		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.: 4 april 2023

Nummer: 2

De secretaris,



uitbreiding van het parkeerareaal. Hiertoe heeft zij in februari 2022 een eigen massastudie aan de gemeente beschikbaar gesteld (geheime bijlage).

Inmiddels is de Microhal gesloopt (april/mei 2022) en is daarmee de locatie waar de nieuwbouw van de MFA voorzien was, vrij van bebouwing. Verwacht wordt dat in het voorjaar 2023 daadwerkelijk tijdelijke activiteiten door buurtbewoners op de locatie plaats gaan vinden.

Beoogd(e) doel(en)

Voor de uitwerking van de Gebiedsvisie Keent & Moesel is een doelenboom opgesteld, deze is gekoppeld aan de bestuursopdracht Keent & Moesel die op 5 oktober 2022 door de raad is vastgesteld.

De meest relevante doelen met betrekking tot de realisering van een MFA, eventueel in combinatie met woningen betreffen:

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 winkels en andere voorzieningen sluiten aan bij de behoeften van bewoners en zijn toekomstbestendig.

Te behalen resultaten

Voor het fase 0 project Microhallocatie wordt in de bestuursopdracht als resultaat de realisering van 30 woningen en mogelijk een MFA benoemd. Daarbij is in de bestuursopdracht aangegeven dat de lopende studie naar de ontwikkeling van Centrum Moesel aanleiding kan geven om dit woningaantal te wijzigen.

Uit te voeren activiteiten

In het programma Keent & Moesel is voor het centrumgebied Moesel als activiteit benoemd het opstellen c.q. vaststellen van een visie (scenario). In de projectopdracht staan toekomstig uit te voeren activiteiten benoemd, met als eerste stap het uitwerken van 4 variantenstudies.

Argumenten

1.1 Met de uitgevoerde studies is er een goed beeld van de mogelijkheden en belemmeringen.

De scenariostudies voor de kerklocatie en locatie Microhalcomplex zijn bijgevoegd (bijlage 1 en 2).

In de studies worden de mogelijke invullingen visueel en tekstueel toegelicht. Hiermee zijn ook de mogelijke belemmeringen zichtbaar die bij de verschillende invullingen aan de orde zijn.

1.2 De best passende én beschikbare locatie voor de MFA is de Microhallocatie.

Gelet op de beschikbaarheid en goede fysieke mogelijkheid tot inpassing van de MFA-functie is de Microhallocatie de best passende plek voor de MFA-functie, mogelijk in combinatie met woningen. Hierbij zijn de positieve punten afgewogen tegen een beperkt aantal kanttekeningen.

Positief:

- Grotendeels passend binnen uitgangspunten gebiedsvisie.
- Mogelijke rol Wonen Limburg in MFA-ontwikkeling.
- Minder m2 MFA: financieel voordeel exploitatie.
- Mogelijk ruimte voor sociale huurappartementen.
- Snelle ontwikkeling mogelijk in verband met eigendom en mogelijke knip vastgoedontwikkeling MFA en woningen.
- Kans uitwerking 4 scenario's:
MFA (in twee varianten) zonder woningen en MFA (in twee varianten) in combinatie mét woningen.

Kanttekeningen:

- Relatie met het winkelcentrum Moesel, waar juist de clustering van voorzieningen en de loop is, ontbreekt. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een minpunt.
- Parkeren MFA beperkt "voor de deur"/ inpasbaarheid parkeeropgave.
- Waarschijnlijk (aanzienlijk) minder woningen dan in gebiedsvisie genoemd.
- Beperkte ruimte en minder groen voorziende in huidige opzet.
- Gespreksruimte voor verenigingen om maximale maatvoering MFA in te brengen.

Alle voor- en nadelen van beide locaties afwegende heeft de kerklocatie niet de voorkeur en kan een MFA-ontwikkeling, eventueel in combinatie met woningen te realiseren door Wonen Limburg sneller worden opgepakt op de Microhallocatie. Daarmee is de best passende én beschikbare locatie voor de MFA de Microhallocatie. In de vertrouwelijke bijlage is een uitgebreid overzicht opgenomen van de afwegingspunten van beide locaties.

1.3 De omvang van een MFA op de Microhallocatie kan nader worden uitgewerkt.

Ter bepaling van de omvang van de MFA is, met input van de belangrijkste gebruikers van de MFA en met informatie uit een bewonersenquête, een eerste versie van een ruimtelijk functioneel programma van eisen opgesteld (bijlage 4). Indien alle geïnventariseerde wensen en behoeften van gebruikers en inwoners een op een worden vertaald naar een ruimtelijk ontwerp, beslaat de MFA een totale bruto vloeroppervlakte van ca. 1.000 m².

Vanuit de totaalopgave bezien heeft het niet de voorkeur om de totale footprint van de Microhallocatie uitsluitend beschikbaar te stellen voor de MFA. Het is wenselijk om deze plek ook deels in te vullen met groen, parkeren en indien mogelijk woningen. Een en ander conform de uitgangspunten van de gebiedsvisie.

De combinatiemogelijkheden van een MFA met wonen zijn in opdracht van de gemeente door architectenbureau Povse & Timmermans globaal in beeld gebracht. De uitwerking laat zien dat dit mogelijk is op een footprint voor de MFA van minimaal 720 m². Zie hiervoor de bijlagen 1 en 2. Ook met een aantal concessies blijft het mogelijk om alle gewenste activiteiten te huisvesten.

In de uitwerking zoals beschreven in de voorliggende projectopdracht onderzoeken we 4 scenario's voor de Microhallocatie:

- MFA afgestemd op huidig gebruik wijkvoorziening zonder woningen.
- MFA afgestemd op huidig gebruik wijkvoorziening met woningen.
- MFA afgestemd op wijk gebonden activiteiten (footprint minimaal 720 m²) met woningen.
- MFA afgestemd op wijk gebonden activiteiten (footprint minimaal 720 m²) zonder woningen.

1.4 Bij een kleinere uitvoering van een MFA zijn de investeringskosten en daarmee samenhangende kapitaallasten lager.

Een uitvoering van de MFA met een oppervlakte van 720 m² levert naar (grote) schatting een investeringsvoordeel op van € 1.118.040,- met een structureel voordeel kapitaallast van € 35.777,- ten opzichte van een MFA van 1.000 m².

Uitgaande van een investering van € 3.993,- incl. BTW per m² bedragen de investeringskosten voor een MFA van:

- 1.000 m²: € 3.993.000,- met een jaarlast € 127.776,- van (40 jaar tegen 0,7% rente).
- 720 m²: € 2.874.960,- met een jaarlast van € 91.999,- (40 jaar tegen (0,7% rente).

Er is nog geen totale financiële doorrekening van de scenario's beschikbaar. Deze kan pas worden opgesteld na besluitvorming over het voorkeursscenario en de verdere uitwerking daarvan in samenhang met de gesprekken met Wonen Limburg. Hierbij zal moeten worden stilgestaan bij o.a. de volgende zaken:

- Omvang plangebied
- Programma wonen
- Parkeeropgave
- Inpassing extra groen
- Opdrachtgeverschap-bouwheerschap en eigenaarschap en exploitatie ontwikkeling

1.5 Het voorkeursscenario Microhallocatie geeft wellicht mogelijkheid tot realiseren woningbouw.

Het voorkeursscenario Microhallocatie geeft wellicht de mogelijkheid om woningen naast en eventueel boven de MFA te realiseren. Wonen Limburg heeft reeds aangegeven dat zij in deze opzet voor zichzelf een rol weggelegd ziet in de realisering, maar liever niet woningen boven de MFA wil realiseren gelet op de voorziene complexiteit in vastgoedexploitatie en -beheer. Dit ligt nog ter nadere bestudering open.

Er is de mogelijkheid om gelet op de omvang, ligging en samenhang met de overige onderdelen, de woningen in het sociale huursegment te (laten) realiseren.

2. Focus op de Microhallocatie geeft andere partijen ruimte voor initiatief in het centrumgebied.

De bewuste keuze voor het vanuit de gemeente oppakken van alleen de Microhallocatie betekent dat de focus op de kerklocatie en het aanpalende winkelgebied verlegd wordt. Tegelijkertijd biedt het ruimte aan initiatief door een derde in het centrumgebied. Dit is een positieve ontwikkeling, wel zal dit uiteraard passend moeten zijn binnen de gemeentelijke ruimtelijke visie. Ook betekent het naast een minder beslag op de ambtelijke capaciteit ook dat er minder of geen financiële risico's bij de gemeente liggen.

3. De projectopdracht voor de uitwerking van het voorkeursscenario voor de Microhallocatie geeft duidelijkheid over het proces en de concrete resultaten.

De projectopdracht is een concretisering van de bestuursopdracht gebiedsontwikkeling Keent & Moesel die in oktober 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld. Doel van de projectopdracht is om de uitvoerende projectorganisatie inzicht te geven in en handvaten te geven voor de te realiseren doelen en de resultaten. En het vervolgstappenplan om te komen tot realisering van een MFA met eventueel woningen inzichtelijk te maken.

4. Het voorbereidingskrediet van € 25.000,- is noodzakelijk voor de uitvoering van de projectopdracht.

Voor de uit te voeren activiteiten in de projectopdracht is budget noodzakelijk om onder andere externe expertise in te kunnen winnen. Daarnaast dienen interne uren gedekt te worden vanuit het raamkrediet.

5. *Het opleggen van geheimhouding is wenselijk vanwege bedrijfsbelangen van derden.* Bedrijf Heerschap heeft dusdanige bedrijfsbelangen dat op grond van de Woo de door hen aangereikte massastudie niet openbaar gemaakt wordt. Het voorstel is dan ook om hierop geheimhouding te leggen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Nog niet bekend is wie eigenaar en/ of bouwheer wordt van het MFA-complex. Uitgangspunt bij het raadsbesluit van februari 2021 is geweest dat Wonen-Limburg bouwheer en eigenaar wordt van een MFA-complex met woningen. De gemeente zou in dat geval het MFA-deel gaan huren. Inmiddels heeft Wonen Limburg aangegeven in het nog te doorlopen proces nader te willen overwegen wat voor- en nadelen zijn van het bouwheerschap en eventueel eigendom. Er zal daarom met Wonen Limburg opnieuw gekeken moeten worden naar een mogelijke rolverdeling. Het ligt daarbij voor de hand dat de gemeente de rol van bouwheer voor de MFA op zich neemt.

1.2 Er is nog geen zicht op hoe de MFA geëxploiteerd gaat worden. Op dit moment is uitsluitend gekeken naar de ruimtelijke inpassing van de MFA in het centrumgebied van Moesel. Op welke wijze en door wie de MFA na realisatie geëxploiteerd gaat worden, is nog niet onderzocht. Hieraan wordt in de volgende fase aandacht besteed. Er zal in het raadsvoorstel over een beschikbaar te stellen investeringskrediet inzichtelijk gemaakt worden wat de beste keuze hiervoor is en wat dit financieel betekent.

1.3 Er is een relatie met onderzoek maatschappelijke voorzieningen(structuur). Er loopt een relevant onderzoek, te weten de bestuursopdracht "Herijking maatschappelijke voorzieningenstructuur". Hiermee heeft afstemming plaatsgevonden. Uiteraard zal er ook in het vervolgproces afstemming blijven plaatsvinden met het betreffende onderzoekstraject en overige relevante ontwikkelingen rondom gemeentelijke accommodaties, daar waar wenselijk en noodzakelijk. Echter, om zo snel mogelijk tot een keuze voor het voorkeursscenario te kunnen komen, zal de MFA-ontwikkeling zijn eigen procesgang blijven volgen.

1.4 Een bestemmingsplanwijziging is mogelijk noodzakelijk. Voor 2 van de 4 te onderzoeken scenario's dient het bestemmingsplan aangepast te worden. De huidige bestemming van de Microhallocatie is Maatschappelijk en biedt geen ruimte voor wonen. Naast het planproces voor de uitwerking van de plannen en de te kiezen samenwerkings- en eigendomsvorm, dient daarom rekening gehouden te worden met de tijd die gepaard gaat met het opstellen en de procedure van het bestemmingsplan of omgevingsplan.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Aan het voorstel voor de voorkeursscenario's Microhallocatie zijn de volgende financiële consequenties verbonden.

De kosten van de al uitgevoerde scenariostudies zijn gedekt uit het budget voor de kosten van bestemmingsplannen/visies (grootboeknummer 58101, categorie 43800).

Ten behoeve van het programmamanagement Keent & Moesel is op 17 november 2021 een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld van € 85.000,-. Hierbij is aangegeven dat de voorbereidingskosten leiden tot een grondexploitatie en worden overgeboekt naar de grondexploitatie wanneer deze geopend is. Voor het onderdeel MFA alleen is echter geen sprake van een grondexploitatie. Wanneer woningen gecombineerd worden met de bouw van een MFA, is het van belang dat de kosten juist verdeeld worden over een grondexploitatie voor woningen en het investeringsbudget voor een MFA. Voor de gemeentelijke locaties waar ontwikkelingen plaatsvinden wordt door de gemeente per locatie (waarvoor een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is), een grondexploitatie

geopend. De kosten van de project-specifieke ambtelijke inzet komen ten laste van de grondexploitatie en/of het investeringsbudget.

De kosten voortvloeiend uit de vast te stellen projectopdracht worden gedekt uit het raamkrediet met projectnummer 69902. Ter dekking van de kosten wordt er aanspraak gemaakt op het raamkrediet ter waarde van € 25.000,-. Dit bedrag wordt ingezet voor de ureninzet van de projectteamleden en (een beperkt deel) voor inhuur van externe stedenbouwkundige expertise.

Deze kosten worden te zijner tijd uitgesplitst en doorbelast naar de te openen grondexploitatie (woningen, indien aan de orde) en de MFA. Voor de realisering van de MFA komen de kapitaal- en exploitatielasten te zijner tijd ten laste van het budget Maatschappelijke voorzieningen. Mocht het projectplan niet leiden tot de activering van een actief, dan komen de werkelijk gemaakte kosten direct ten laste van het resultaat van de grondexploitaties (indien er sprake is van een grondexploitatie) en het budget maatschappelijke voorzieningen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Frits Lamers, stedenbouwkundige, afdeling R&E
Roel Deneer, beleidsadviseur afdeling OCSW
Ben van der Aa, senior beleidsadviseur vastgoed afdeling R&E
Marian Arts, beleidsadviseur RO/Wonen, afdeling R&E
Marc Schroeten, financieel adviseur, afdeling Financiën

Extern:

Wonen Limburg
Punt Welzijn
Zorgpartij
Heerschap
Kerkbestuur

Participatie

Bij verenigingen die gebruik gaan maken van de MFA zijn wensen en behoeften ten aanzien van de MFA geïnventariseerd. Deze wensen en behoeften zijn meegenomen in het functioneel programma van eisen.

Inwoners van de wijken Keent, Moesel en Graswinkel hebben via een enquête (afgenomen in december 2021) hun wensen en behoeften ten aanzien van de nieuwe MFA kenbaar kunnen maken.

Op 7 september 2022 is een informatieavond georganiseerd met de (belangrijkste) verenigingen die gebruik gaan maken van de MFA, de wijkraden Moesel en Keent en Punt Welzijn. Tijdens deze avond werden zij geïnformeerd over de wijze waarop de nieuwe MFA kan worden ingepast in het centrumgebied van Moesel en hoe daarbij rekening is gehouden met ieders individuele wensen. Een toelichting op de twee scenario's aan de raad vond plaats tijdens de informatiebijeenkomst op 13 september 2022.

Ook vond op 28 september 2022 een informatie/inloop en meedenk bijeenkomst plaats voor de omwonenden en de bijna 100 personen die zich naar aanleiding van de eerdere enquête hebben aangemeld om mee te denken in de uitwerking van de plannen (bijlage 5).

In de projectopdracht is verwoord op welke wijze de omwonenden en overige stakeholders in de toekomst worden betrokken. Hiervoor wordt een apart communicatie- en participatieplan opgesteld.

Communicatie

Conform de toezegging bij de vertrouwelijke presentatie aan de raad op 13 september 2022 wordt het collegebesluit integraal teruggekoppeld aan de raad met een aparte raadsinformatiebrief.

De betrokken stakeholders Wonen Limburg, kerkbestuur en Heerschap worden separaat geïnformeerd over het collegebesluit. De eerder betrokken verenigingen, gebruikers van het Buurthuis Moesel en de beheerstichting van het Buurthuis Moesel worden met een aparte brief geïnformeerd met, indien wenselijk, nog een aparte bijeenkomst. De wijk informeren we via de projectenwebsite, Hoplr en de wijkkrantjes van de wijkraden. Daarnaast wordt een persbericht uitgebracht.

Planning

Uitwerking vindt plaats door middel van een vervolg variantenstudie met 4 scenario's, nader overleg met betrokken partij Wonen Limburg en een (of meerdere) inloopsessies met betrokken en geïnteresseerde omwonenden, gebruikers en beheerders.

Definitiefase

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| • Uitvoeren variantenstudie Microhallocatie | Q2 en Q3 2023 |
| • Collegebesluit en raadsbesluit definitief scenario/programma met extra voorbereidingskrediet en opening grond exploitatie | Q3 - Q4 2023 |

Ontwerpfase

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| • Opstellen gedetailleerd PVE en VO en DO | Q3 2023 - Q2 2024 |
| • Ontwerp en investeringsraming en budget | Q1 - Q2 2024 |
| • Onderzoek exploitatievorm | Q1 - Q2 2024 |
| • College en raadsbesluit programma en Investeringsbudget | Q2 2024 |
| • Procedure omgevingsplan | Q1 2024 - Q1 2025 |
| • Aanbesteding MFA (en woningen en verkoop locatie aan Wonen Limburg) | Q2 2024 - Q3 2024 |

Realisatiefase

- | | |
|----------------------------------------------|-------------------|
| • Start bouw MFA en (mogelijk) woningen | Q3 2024 |
| • Oplevering MFA en (mogelijk) woningen | Q3 2025 |
| • Uitvoering (her)inrichting openbare ruimte | Q3 2025 - Q4 2025 |

Evaluatie

Evaluatie binnen de projectopdracht vindt per fase plaats.

Bij de vaststelling van de bestuursopdracht herschikking voorzieningen Weert-Zuid in april 2019 is tevens aan de raad toegezegd dat na afloop van de keuze voor een voorkeurscenario en locatie een evaluatie plaatsvindt.

Voorgesteld wordt om de evaluatie in twee fasen plaats te laten vinden:

1. Op het moment van het raadsbesluit over het definitieve scenario en programma.
2. Na oplevering van de MFA en eventueel woningen.

Openbare bijlage(n):

1. Scenariostudie "locatie kerk Centrum Moesel te Weert" d.d. 4 augustus 2022, Povše & Timmermans architecten-ingenieurs bv.
2. Scenariostudie "locatie Microhal Centrum Moesel te Weert" d.d. 4 augustus 2022, Povše & Timmermans architecten-ingenieurs bv.

3. Ruimtelijk functioneel Programma van Eisen multifunctionele accommodatie Weert-Zuid d.d. juli 2022, gemeente Weert.
4. Projectopdracht uitwerking scenario's MFA – woningen Microhallocatie.
5. Verslag informatieavond 28 september 2022.

Niet openbare bijlage:

Overzicht voor- en nadelen kerklocatie en Microhallocatie.

Niet-openbare geheime bijlage:

Centrum Moesel – Weert Massastudie fase 2 d.d. 23 februari 2022.