

Afdeling	: Projectenbureau	Raadsvoorstel: DJ-1482016
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders K.Reijnders@weert.nl / 06 25 13 37 92	Zaaknummer: 728158
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

## Onderwerp

Concept ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier

## Voorstel

1. De geactualiseerde "Bestuursopdracht Horne Kwartier" vast te stellen.
2. Eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken, ten aanzien van de "Concept ontwerp-Gebiedsvisie Horne Kwartier" op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet.

## Inleiding

Sinds 2016 is het voormalige KMS-terrein eigendom van Stichting Horne Quartier Weert (hierna: HQ Weert). Aan deze koop lag een visie van HQ Weert ten grondslag om het gebied te ontwikkelen met een maatschappelijke relevantie op basis van de zogenaamde "5 pleinen": Het COA-plein en kernactiviteiten rond de thema's educatie, zorg, sport en ontwikkeling. De bestaande bebouwing was destijds ingevuld met (al dan niet tijdelijke) functies passend bij deze 5 pleinen, maar door HQ Weert is destijds ook aangegeven dat een specifieke maatschappelijk militaire bestemming zoals deze voor het terrein gold, onvoldoende was voor een duurzame herbestemming.

In 2017 is het Lichtenbergcomplex (bestaande uit een gebied met het monumentale openluchttheater, kapel, tennisbanen, sanitairgebouw en voormalig zwembad met bijbehorende groenvoorzieningen en waterlopen) aan dit eigendom toegevoegd. Ook aan deze koop zijn destijds voorwaarden verbonden. Aan de ontwikkeling van Weert-West en in het bijzonder 'De Lichtenberg' moest een sterke impuls worden gegeven en de (rijks)monumenten moesten niet alleen worden gerestaureerd, maar ook nadrukkelijk een maatschappelijke relevantie krijgen door nieuw gebruik op de thema's onderwijs, sport en cultuur.

De voorwaarden die de gemeente heeft gekoppeld aan de koop van de beide gebieden zijn volgens HQ Weert dermate stevig dat het noodzakelijk is de exploitatie van het totale gebied (Horne Kwartier én De Lichtenberg) met elkaar te verbinden. Ten behoeve van de herontwikkeling van deze beide gebieden heeft de gemeenteraad in 2019 een bestuursopdracht vastgesteld.

In de bestuursopdracht stelt de raad de kaders vast voor HQ Weert voor het opstellen van een visie en het onderzoeken van de haalbaarheid, om te komen tot een duurzame herbestemming van het Horne Kwartier én de Lichtenberg. Daarbij dient de herbestemming qua programma aan te sluiten bij de 5 thema's (let op: niet "de 5 pleinen") zorg, educatie, cultuur, sport en vrije tijd en aangevuld met wonen. Daarbij is

wonen alleen mogelijk in samenspraak met de gemeente, waarbij aansluiting gezocht moet worden bij het regionale woonbeleid.

Vanaf begin 2020 heeft HQ Weert gewerkt aan deze visie, wat heeft geleid tot een concept ontwerp-gebiedsvisie, bestaande uit een ruimtelijk raamwerk, een programma, een voorbeelduitwerking en een uitvoeringsstrategie/fasering.

Ter onderbouwing van met name de programmatische invulling is afgelopen periode onderzoek gedaan naar de behoefte met betrekking tot de 5 thema's uit de Bestuursopdracht. Getracht is deze zo passend mogelijk in te vullen.

## **Beoogd effect/doel**

In de concept ontwerp-gebiedsvisie wordt een richting gegeven voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Horne Kwartier en De Lichtenberg. Het doel is te komen tot een haalbare en gedragen herontwikkeling.

## **Argumenten**

*1.1 De concept ontwerp-gebiedsvisie geeft invulling aan de bestuursopdracht, met uitzondering van enkele thema's waarop actualisatie van de bestuursopdracht wenselijk/noodzakelijk is.*

De bevindingen van de verschillende onderzoeken die de afgelopen periode hebben plaatsgevonden maken inzichtelijk dat de bestuursopdracht niet meer op alle thema's actueel is. In de concept ontwerp-gebiedsvisie zijn deze thema's ingevuld op een manier die past bij de huidige tijdgeest, maar voor het vervolg is een actualisatie van de bestuursopdracht over met name de beoogde invulling van de verschillende thema's wenselijk.

De belangrijkste actualisaties gaan over de thema's zorg, onderwijs, sport en wonen:

*1.1.1 Ontwikkelingen in de zorg vragen om flexibel inzetbare wooneenheden*

De betaalbaarheid van de zorg staat onder druk. Daarnaast is er sprake van een krapte op de arbeidsmarkt. Door de (dubbele) vergrijzing neemt het aantal kwetsbare mensen toe. Deze mensen zullen steeds langer thuis blijven wonen. Hierbij is sprake van scheiden van wonen en zorg. Flexibel inzetbare wooneenheden, waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig (al dan niet met partner) kunnen wonen en zorg ontvangen vanuit een zorgvoorziening in hun nabijheid, maar waar ook reguliere bewoning kan plaatsvinden, zijn wenselijk.

*1.1.2 Onzeker is of op lange termijn behoefte aan permanente onderwijsaccommodaties op deze locatie*

Voor de basisonderwijsbehoefte die op korte termijn speelt zijn meerdere locaties op het oog. Horne Kwartier is één van die locaties en kan mogelijk een rol spelen in de (tijdelijk) huisvesting van primair onderwijs. Voor de lange termijn is het van belang om flexibiliteit te behouden zodat basisonderwijs indien de behoefte ontstaat nog kan landen in dit gebied.

Er is op korte termijn (de komende 17 jaar) geen behoefte aan uitbreiding of vervangende nieuwbouw van onderwijsgebouwen voor voortgezet onderwijs. Pas daarna zijn de twee bestaande scholen toe aan vernieuwing, waarbij de campus gedachte zoals meegegeven in de bestuursopdracht interessant zou kunnen zijn. Gezien de lange horizon en meerdere potentiële locaties waar de campus zou kunnen landen, is niet met voldoende zekerheid te zeggen dat die behoefte ook

stand houdt. Mocht onderwijs nabij het College landen, dan zou Horne Kwartier daarin mogelijk interessant kunnen zijn.

De behoefte aan lange termijn huisvesting voor basis- en voortgezet onderwijs zijn dus onzeker. Waaraan nu en in de toekomst wel behoefte is, is ruimte voor praktijkgericht onderwijs, waarbij de combinatie tussen leren en werken centraal staat. Koppeling van onderwijs met de andere thema's in het gebied zoals zorg is dan ook kansrijk. Dit is in lijn met de bestuursopdracht.

#### *1.1.3 Er is op lange termijn geen behoefte aan behoud van of nieuwe sportaccommodaties op deze locatie*

In het sportaccommodatiebeleid is aangegeven dat met name op de lange termijn de vraag naar nieuwe sportaccommodaties afneemt. Er wordt gestreefd naar clustering van verenigingen op centrale plekken en de behoefte aan mogelijkheden voor ongeorganiseerde sport (buiten verenigingsverband) groeit.

#### *1.1.4 Er ligt een maatschappelijke woningbouw opgave*

Wonen is in de bestuursopdracht een thema bedoeld ter ondersteuning van de financiële haalbaarheid, maar ook op het gebied van woningbouw liggen er naast regulier wonen maatschappelijke opgaven. Er is veel vraag naar diverse woonvormen, zoals flexibel inzetbare zorg-geschikte wooneenheden, sociaal programma en starterswoningen.

### *2.1 De concept ontwerp-gebiedsvisie is de basis voor de toekomstige ontwikkeling van het Horne Kwartier en de Lichtenberg*

Een gebiedsvisie is geen vastomlijnd plan, maar een leidraad die richting biedt aan en een kader vormt voor toekomstige ontwikkelingen. Deze concept ontwerp-gebiedsvisie is precies waar nodig en globaal waar mogelijk, zodat we wel richting geven maar nog niet direct alle oplossingen vastleggen. Deze zullen met de inzichten en opvattingen van betrokkenen ontstaan op moment dat ze aan de orde zijn. In de loop van het proces, dat langere tijd in beslag zal nemen, zullen ook herijkingen moeten plaatsvinden.

De concept ontwerp-gebiedsvisie bestaat uit:

#### *Een ruimtelijk raamwerk*

- In het ruimtelijk raamwerk worden de belangrijke structuren en kwaliteiten (zoals groenstructuur, waterstructuur, routes, cultuurhistorisch waardevolle elementen) van het gebied vastgelegd. Het doel is die in de toekomst te behouden en te versterken.
- Binnen die structuren ontstaan "ontwikkelvelden" die nader in te vullen zijn, afhankelijk van wat programmatisch binnen de visie past en waar op het moment van ontwikkelen behoefte aan is.
- Veranderingen in de markt mogen nimmer invloed hebben op het ruimtelijk raamwerk, waarin de gebied specifieke kwaliteiten zijn geborgd.

#### *Een programma dat uitgaat van gevarieerd gebruik*

- In de bestuursopdracht zijn 5 thema's meegegeven voor de programmatische invulling. Dit zijn de thema's zorg, educatie, sport en vrije tijd, cultuur en wonen.
- In de concept ontwerp-gebiedsvisie is gezocht naar de mogelijkheid tot kruisbestuiving tussen de verschillende thema's. De synergie tussen de verschillende thema's zorgt voor de maatschappelijke meerwaarde.

#### *Een voorbeelduitwerking*

- De voorbeelduitwerking toont een mogelijke invulling om een concreter beeld te geven van wat de concept ontwerp-gebiedsvisie mogelijk maakt. De voorbeelduitwerking is echter nadrukkelijk een voorbeeld en geen blauwdruk.

#### *Een fasering/uitvoeringsstrategie*

- Een grote gebiedsontwikkeling is niet van de ene op de andere dag gereed, maar vereist een goed doordachte fasering.
- Het behoud en versterken van de gebiedskwaliteiten (die geborgd zijn in het ruimtelijk raamwerk) staat voorop.
- Daarbinnen dient elke fase een afgerond geheel te vormen en ook als zodanig te functioneren. Enerzijds vanwege afbreukrisico en anderzijds vanwege het beperken van overlast richting omwonenden.

## *2.2 De concept ontwerp-gebiedsvisie sluit aan op de ambities van de Structuurvisie Weert 2025 en Ontwikkelkader Weert – West*

De Structuurvisie Weert 2025 omschrijft de ambitie om een groene stad met grote toeristische-recreatieve aantrekkingskracht te worden. Daarbij moeten het Horne Kwartier en de Lichtenberg onderdeel worden van landschapspark Weert-West, waar volgens de ambitie van het Ontwikkelkader Weert-West ruimte is voor maatschappelijke commerciële en recreatieve voorzieningen en een (boven)regionale betekenis. Het landschapspark vormt de groene verbinding tussen stad en buitengebied, maar biedt ook ruimte aan een recreatieve route tussen Centrum – Weert-West – IJzeren Man - Kempen~Boek.

In de concept ontwerp-gebiedsvisie is hier invulling aan gegeven door het behouden en versterken van bestaande groenstructuren en het creëren van een met groen dooraderd gebied dat openbaar toegankelijk is. De historische route tussen buitengebied en binnenstad wordt nieuw leven in geblazen als recreatieve langzaamverkeersverbinding. Door de programmatische invulling met een verscheidenheid aan functies moet een levendig nieuw stadsdeel ontstaan.

## *2.3 De concept ontwerp-gebiedsvisie sluit aan op de ambities van de Strategische Visie "Werken aan Weert 2030"*

De strategische visie zet in op een groene woonstad waarin we oog hebben voor elkaar en waarbij het aanbod van woonmilieus en voorzieningen met de tijd meegaat. We behouden en versterken wat goed is en vernieuwen waar het in de visie past en nodig is.

Met de concept ontwerp-gebiedsvisie voor het Horne Kwartier en De Lichtenberg leggen we in het ruimtelijk raamwerk vast wat goed is en versterkt moet worden en houden we ruimte om mee te kunnen bewegen met de tijd in de programmering. Het groen wordt doorgetrokken in de bebouwde omgeving zodat een prettige leefomgeving ontstaat waarin mens, dier en klimaatopgaven de ruimte krijgen. Een combinatie van de thema's zorg, educatie, sport en vrije tijd, cultuur en wonen in een groene omgeving met routes die verbonden zijn met het stedelijk weefsel is waarnaar gestreefd moet worden. Synergie tussen de thema's en verbondenheid met de stad zal zorgen voor maatschappelijke meerwaarde en een inclusieve nieuwe buurt.

## *2.4 De voorbeelduitwerking leidt tot een financieel haalbaar plan*

De gemeente heeft geen grondpositie binnen het gebied en is dus niet aan zet om te investeren in aanleg van of aanpassingen in het openbaar gebied. Er is echter wel meegekeken in de globale doorrekening (grond- en opstalexploitatie) van Novaform. De voorbeelduitwerking laat zien aan welke omvang qua invulling van het raamwerk gedacht moet worden om te komen tot een financieel haalbare/sluitende ontwikkeling.

Met sloop van niet-waardevolle bebouwing en de toevoeging van nieuwe bebouwing kan de verhouding bebouwd/onbebouwd nagenoeg gelijk blijven. Het genereren van opbrengsten door ontwikkelingen is noodzakelijk om te kunnen investeren in het opwaarderen, behouden en versterken van de gebiedsspecifieke kwaliteiten zoals de monumenten, aanleg van verbindingen en opwaarderen van het gebied.

N.B. Bij de globale doorrekening is nog geen rekening gehouden met eventuele aanpassingen in de omliggende infrastructuur en verrekening met het Rijksvastgoedbedrijf

o.b.v. een meerwaardeclausule in het koopcontract. Deze meerwaardeclausule omschrijft (samengevat) dat indien het KMS-terrein binnen 10 jaar na aankoop (2016) een hoogwaardigere bestemming krijgt dan de bestemming geldend op het moment van de koop, hier een verrekening dient plaats te vinden.

## **Kanttekeningen en risico's**

### *2.1 Het voorgesteld programma sluit niet vanzelfsprekend aan op het regionaal woonbeleid*

#### Kwantitatief

Het woonprogramma zoals opgenomen in de voorbeelduitwerking heeft gediend als basis voor de financiële doorrekening, maar is niet in lijn met het regionaal woonbeleid. De planvoorraad van de gemeente bedraagt medio 2021 ca. 1.700 woningen, de autonome groei bedraagt ca. 1.200 huishoudens vanaf 1-1-2021 (prognose Etil 2021). De regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg wordt thans geactualiseerd. De regio is voornemens een ambitie te formuleren boven op de geprognosticeerde groei. Deze ambitie is nodig om aan de grote druk op de woningmarkt tegemoet te komen. In de gemeente zijn nog meer potentiële herontwikkelingslocaties waar aan woningbouw wordt gedacht. Het voorgaande in acht nemend is de verwachting dat er in ieder geval ruimte geboden kan worden aan de ontwikkeling van 300 woningen op het Horne Kwartier. De ontwikkelingen naar de toekomst toe en toekomstige prognoses zullen uitwijzen of er voor de overige 300 woningen ruimte komt. De fasering is daarom zodanig ingericht dat per fase wordt gewerkt aan een afgerond geheel dat zowel functioneel als ruimtelijk functioneert. Het risico dat de groei in de behoefte stagneert, inkomsten uit ontwikkelingen worden gemist en geen haalbare exploitatie ontstaat ligt bij de ontwikkelende partij.

#### Kwalitatief

In de concept ontwerp-gebiedsvisie wordt een programma voorgesteld waarbij voor ongeveer de helft van de woningen wordt uitgegaan van zorg/wonen met zorg. Het gebied krijgt daarmee een zorgstempel. Dit kan reguliere bewoners afschrikken. Verder is het beleid juist gericht op spreiding van kleinschaliger zorgvoorzieningen in de wijken en kernen. De verwachting is verder dat het draagvlak in de omgeving voor een dergelijk groot aantal zorgwoningen onvoldoende is. Bij dit laatste speelt nadrukkelijk de beschikbaarheid van (tekort aan) arbeidspotentieel een rol. Het omzien naar elkaar wordt steeds belangrijker. In dat kader is een zekere mix met regulier wonen wenselijk. De verhouding regulier wonen en wonen met zorg dient dan wel te passen.

In het programma zijn thans 52 sociale huurwoningen voorzien, waarvan 36 grondgebonden en 16 gestapeld. Idealiter wordt het aantal sociale huurwoningen verhoogd.

### *2.2 Het Horne Kwartier valt niet binnen het gebied waar hoogbouw kansrijk geacht wordt.*

Het realiseren van hoogbouw betekent in feite het stapelen van programma's, in plaats van het 'uitsmeren' over het stedelijk grondgebied. Het is daarmee een vorm van intensief ruimtegebruik waardoor meer ruimte kan worden vrijgespeeld voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld groen en water. Ook kan hoogbouw worden ingezet als landmark. Deze benadering sluit aan bij het streefbeeld voor het Horne Kwartier als zijnde nieuw stadsdeel in het groen.

De Weerter hoogbouwvisie is niet meegegeven als kader in de bestuursopdracht, maar wel van toepassing in het geval van bebouwing boven vijf bouwlagen. In de voorbeelduitwerking worden de centrale parkzone bouwvolumes variërend van 17 tot 26 meter (5,5-8,5 lagen) voorgesteld. Conform de Weerter hoogbouwvisie vallen deze gebouwen in categorie middelhoogbouw en is de overgang tussen stad en buitengebied niet aangegeven als gebied waarbinnen hoogbouw kansrijk wordt geacht.

*2.3 Mogelijk is aanpassing infrastructuur rond het gebied nodig t.b.v. de verkeersveiligheid*  
Het gebied verbinden met het bestaand stedelijk weefsel dient ook op een verkeersveilige manier te gebeuren. Met name de onderdelen verkeer en parkeren moeten nader bestudeerd worden, wat ook kan leiden tot aanpassingen in de infrastructuur rond het gebied als gevolg van de ontwikkeling. Hierover volgt meer duidelijkheid in de definitieve gebiedsvisie.

## **Financiële gevolgen**

### Financiële gevolgen

De gemeente heeft binnen het gebied geen grondpositie en het gehele ontwikkeltraject vindt daarom voor rekening en risico van Novaform plaats. In een Intentieovereenkomst zijn reeds afspraken tussen gemeente en Novaform vastgelegd, aangaande de inzet (en kosten) van de gemeente Weert tot en met de vaststelling van de (definitieve) gebiedsvisie. In een nog op te stellen samenwerkingsovereenkomst worden afspraken voor het vervolg vastgelegd.

### Personele gevolgen

Over de inzet voor het vervolg dienen nieuwe afspraken gemaakt te worden in een samenwerkingsovereenkomst.

### Juridische gevolgen

Het vaststellen van een gebiedsvisie is een ingrijpend besluit en hoewel een bevoegdheid van het college, echter pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld haar wensen en bedenkingen dienaangaande kenbaar te maken op grond van de gemeentewet artikel 169 lid 4, maar ook omwonenden en andere belanghebbenden mogen op de ontwerp-gebiedsvisie reageren. Tegen de vastgestelde gebiedsvisie staan geen mogelijkheden voor bezwaar/beroep open.

## **Uitvoering/evaluatie**

Het betreft een voor Weerter begrippen zeer omvangrijke gebiedsontwikkeling. De uitvoering zal een langjarig traject worden, van naar schatting 25 jaar. De ontwerp-gebiedsvisie vormt hiervoor de leidraad. De nadere uitwerking en uitvoering zal in fases plaatsvinden, waarbij het bestemmingsplan/omgevingsplan per fase ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd. In de ontwerp-gebiedsvisie is een voorbeelduitwerking weergegeven. Tussentijdse bijstelling van programma, uitgangspunten, planning en/of fasering is in overleg mogelijk.

## **Communicatie/participatie**

Onderdeel van het proces om te komen tot een gebiedsvisie zijn participatiesessies met omwonenden en belanghebbenden. De input die in deze sessies is opgehaald was waardevol en heeft waar mogelijk een plek in de ontwerp-gebiedsvisie gekregen.

Het voorzien van een toelichting van wat met deze input is gebeurd en een mogelijkheid tot reageren op de ontwerp-visie vormt de afronding van dit participatietraject. Eventuele reacties die hieruit voortvloeien zullen worden behandeld en waar nodig leiden tot aanpassingen in de uiteindelijke gebiedsvisie.

Op 20 september 2021 is de ontwerp-gebiedsvisie toegelicht aan omwonenden en belanghebbenden. Dit is in twee sessies gebeurd. Aan beide sessies samen hebben ongeveer 200 mensen deelgenomen. Een overzicht van de vragen en antwoorden die bij deze sessies zijn gesteld is raadpleegbaar via [www.hornekwartier.nl/informatiebijeenkomst](http://www.hornekwartier.nl/informatiebijeenkomst)

Nadat de gemeenteraad al dan niet wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt ten aanzien van de ontwerp-gebiedsvisie volgt de ter visie legging van de ontwerp-gebiedsvisie vanaf een week nadat het college naar aanleiding van de behandeling in de gemeenteraad een definitief besluit heeft genomen over de ontwerp-gebiedsvisie.

Wanneer geen wensen en bedenkingen worden aangenomen dan volgt de ter visie legging vanaf het moment van publiceren na de raadsbehandeling. De ontwerp-gebiedsvisie ligt gedurende 6 weken ter inzage en eenieder krijgt de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeentebblad. De ontwerp-gebiedsvisie wordt analoog ter inzage gelegd bij de informatie- en servicebalie van het stadhuis en is digitaal beschikbaar via [www.weert.nl/hq-lichtenberg](http://www.weert.nl/hq-lichtenberg)

Bij de uitwerking van de ontwerp-gebiedsvisie tot definitieve gebiedsvisie worden reacties behandeld en eventueel verwerkt. Tevens wordt een Eindverslag inspraak opgesteld dat door het college wordt vastgesteld. Hierin wordt aangegeven in hoeverre de reacties leiden tot aanpassing van de visie. De raad zal kennismaken van het Eindverslag inspraak, wanneer de gebiedsvisie ter vaststelling wordt voorgelegd.

## Proces

### 1. Concept ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier

Collegebesluit om de concept ontwerp-gebiedsvisie vast te stellen en de raad te betrekken door middel van het kenbaar maken van eventuele wensen en bedenkingen. Deze worden verwerkt in de Ontwerp-gebiedsvisie

### 2. Ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier

Collegebesluit tot het 6 weken ter visie leggen van de ontwerp-gebiedsvisie, waarbij eenieder de mogelijkheid krijgt reacties in te dienen. De reacties worden behandeld en eventueel verwerkt en er wordt een eindverslag van de inspraak opgemaakt.

### 3. Gebiedsvisie Horne Kwartier

Na de gemeenteraadsverkiezingen zal het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad gevraagd worden om de gebiedsvisie Hornekwartier vast te stellen.

## Bijlagen

1. Geactualiseerde bestuursopdracht
2. Concept ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier

Bijbehorend ontwerp-gebiedsvisiebesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,

Drs. M.J.M. Meertens	Mr. R.J.H. Vlecken
----------------------	--------------------



*Nummer raadsvoorstel: DJ-1482016*

**Advies raadscommissie**

**RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021

besluit:

1. De geactualiseerde "Bestuursopdracht Horne Kwartier" vast te stellen.
2. Eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken, ten aanzien van de "Concept ontwerp-Gebiedsvisie Horne Kwartier" op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 15 december 2021.

De griffier,	De voorzitter,
Mr. M.H.R.M. Wolfs-Corten	Mr. R.J.H. Vlecken