

Afdeling	: Ruimte en Economie	B&W-voorstel: DJ-2856325
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Veraa j.veraa@weert.nl, 0495-575350	Zaaknummer: 2856308
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Intentieovereenkomst ontwikkelperspectief sociale woningbouw en wonen, zorg en welzijn.

Voorstel

1. De intentieovereenkomst ontwikkelperspectief sociale woningbouw en wonen, zorg en welzijn aan te gaan.
2. Aan wethouders T. Van Gemert en M. Ferrière volmacht en machtiging te verlenen om de "Intentieovereenkomst ontwikkelperspectief sociale woningbouw en wonen, zorg en welzijn" namens de gemeente Weert te ondertekenen.

Inleiding

De druk op de woningmarkt in Weert is groot. Om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn heeft het college op 17 december 2024 de Versnellingsagenda vastgesteld. Deze Versnellingsagenda geeft duidelijk richting aan de prioritering van de diverse onderhanden zijnde woningbouwinitiatieven binnen de door de raad vastgestelde kaders van de Omgevingsvisie, de Ruimtelijke ontwikkelstrategie en de Woonzorgvisie.

Onderdeel van woningbouwopgave zijn de ontwikkeling en realisatie van sociale huurwoningen waar al dan niet zorg verleend wordt. Om ervoor te zorgen dat deze woningen op de juiste plek worden gerealiseerd gaan de gemeente, de woningbouwcorporaties Wonen Limburg en Woonik en zorgorganisatie Land van Horne samen aan de slag om een totaal beeld te ontwikkelen. De resultaten worden gebruikt voor het Volkshuisvestingsprogramma én de Meerjaren prestatieafspraken 2026-2030.

Doel(en)

Met de intentieovereenkomst leveren we een bijdrage aan de volgende doelen:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar;
- Krapte op de woningmarkt verminderen;
- Versterken van een diverser woningaanbod in de wijk;

Resultaten

Met de intentieovereenkomst zetten we in op de volgende resultaten:

- 30% van de nieuwbouw is sociaal;
- Woningvoorraad groeit met 250 woningen (per jaar);
- Meerjarenprestatieafspraken 2026-2030 met woningcorporaties ondertekend.

Activiteiten

Na het ondertekenen van de intentieovereenkomst gaan de samenwerkende partijen samen aan de slag met het uitwerken van de randvoorwaarden ten aanzien van wonen, zorg én welzijn voor diverse projecten waarin sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De afspraken over wat-komt-waar worden opgenomen in de Meerjarenprestatieafspraken 2026-2030.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 15-04-2025
- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie
Nummer: 10

De secretaris,

Argumenten

1.1 De intentieovereenkomst biedt partijen kaders om beleidsuitgangspunten te vertalen naar projectniveau.

In de intentieovereenkomst leggen partijen vast op welke wijze samengewerkt wordt, binnen welke termijn resultaten bereikt worden en hoe vervolg wordt gegeven aan deze resultaten door borging van afspraken in het volkshuisvestingsprogramma en meerjarenprestatieafspraken.

2.1 Aan wethouders T. Van Gemert en M. Ferrière volmacht en machtiging te verlenen om de "Intentieovereenkomst ontwikkelperspectief sociale woningbouw en wonen, zorg en welzijn" namens de gemeente Weert te ondertekenen.

De burgemeester is bevoegd om de gemeente in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Voorgesteld wordt dat de burgemeester aan wethouders Van Gemert en Ferrière machtiging en volmacht verleend om de intentieovereenkomst te ondertekenen namens de gemeente Weert. Dit omdat het gaat om een officieel tekenmoment op vrijdag 18 april 2025.

Kanttekeningen en risico's

Partijen dienen allen voldoende interne capaciteit in te zetten om geplande termijnen te behalen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het tekenen van de intentieovereenkomst heeft geen financiële, personele en juridische gevolgen.

Overleg gevoerd met

Intern:

- S. Doek, (strategisch adviseur Sociaal Domein, OCSW)
- P. Hecker (Jurist, Ruimte, Economie & Vastgoed);
- P. Lanting(Opgavemanager Woningbouwversnelling) .

Extern:

- Wonen Limburg
- Woonik
- Land van Horne

Participatie

Er heeft overleg plaatsgevonden met voorgenoemde externe partners bij de totstandkoming van de intentieovereenkomst. Partijen betrekken de huurderbelangenverenigingen actief bij het vervolgtraject.

Communicatie

De overeenkomst wordt op de TILS-lijst geplaatst van de gemeenteraad.

De pers is uitgenodigd tijdens het moment van officiële ondertekening. Hiervoor wordt een persbericht opgesteld. Daarnaast wordt de ondertekening van de overeenkomst via diverse kanalen van de gemeente bekend gemaakt.

Planning

- Eind april 2025 tekenen intentieovereenkomst;
- Eind mei 2025 voorstel projectverdeling op basis projectenlijst gemeente;
- Eind augustus 2025 voorstel projecten corporaties als gevolg van herstructurering / herontwikkeling eigen voorraad;
- Augustus – eind oktober 2025 schrijven prestatieafspraken;
- November – december 2025 afspraken ter procedure in eigen organisatie;
- Eind december 2025 begin januari 2026 tekenen prestatieafspraken 2026 – 2030.

Evaluatie

De resultaten voortvloeiend uit deze overeenkomst worden vastgelegd in de meerjarenprestatieafspraken.

Bijlage(n)

1. Intentieovereenkomst ontwikkelperspectief sociale woningbouw en wonen, zorg en welzijn.

INTENTIEOVEREENKOMST

Met betrekking tot het ontwikkelperspectief sociale woningbouw en wonen, zorg en welzijn.

DE ONDERGETEKENDEN:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Weert, gevestigd te 6001 GS aan de Wilhelminasingel 101, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer T.J.J. van Gemert en mevrouw M.B. Ferrière in zijn/haar hoedanigheid van hoedanigheid van wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2025 Hierna te noemen **Gemeente**;

En:

- II. Stichting Wonen Limburg, statutair gevestigd gemeente Roermond, kantoorhoudende te (6041 HP) Roermond aan de Willem II Singel 25, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] in haar hoedanigheid van bestuurder, hierna te noemen **Wonen Limburg**;
- III. De Vereniging Woonik, gevestigd en kantoorhoudende te (6031 ET) Nederweert, aan het adres Gutjesweg 6, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door d [REDACTED] [REDACTED] in zijn hoedanigheid van directeur-bestuurder, hierna te noemen **Woonik**;

Partijen onder II en III hierna gezamenlijk te noemen: "**Corporaties**"

En de zorgorganisatie

- I. Stichting Land van Horne, gevestigd en kantoorhoudende te (6001 HZ) Weert, aan het adres Werthaboulevard 3, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED], in haar hoedanigheid van bestuurder, , hierna te noemen: "**Land van Horne**"

Partijen onder II en III hierna gezamenlijk te noemen: "**Corporaties**"

Gemeente, corporaties en zorgorganisatie gezamenlijk te noemen **Partijen**

OVERWEGENDE DAT:

- Corporaties momenteel sociale huurwoningen beheren en verhuren in de gemeente, hiervoor meerjarige prestatieafspraken 2023 tot en met 2026 hebben vastgelegd;
- Gemeente en Corporaties de Woondeal Limburg op 9 maart 2023 ondertekenden;
- Gemeente een aanzienlijke (sociale) woningbouwopgave heeft tot 2040;

- Deze woningopgave niet meer past binnen de meerjarige prestatieafspraken 2023-2026;
- Partijen reeds hebben samengewerkt bij het opstellen van Een eigen (t)huis een plek onder de zon. *Visie op wonen met welzijn en ondersteuning.*
- Partijen erkennen dat wonen zorg en welzijn steeds belangrijkere raakvlakken met elkaar hebben;
- Partijen erkennen dat in het kader van het programma “Wonen en zorg voor ouderen” van de ministeries van BZK en VWS het realiseren van woningen en inrichten van de woonomgeving gericht op deze doelgroep een belangrijk onderdeel vormt van de transformatie en nieuwbouwopgave;
- Het creëren van bewustwording van tijdig verhuizen (doorstroming) taak is die gezamenlijk opgepakt dient te worden;
- Gemeente en Corporaties daarom graag Land van Horne betrekken bij het aangaan van prestatieafspraken om de zorgcomponent goed te verankeren in de meerjarige prestatieafspraken;
- Partijen gezamenlijk aan de lat staan voor het creëren van vitale en leefbare wijken en dorpen;
- Gemeente een Ruimtelijke ontwikkelstrategie heeft opgesteld zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 4 november 2024 waarbinnen is verkend hoe aan de woningbouwopgave invulling gegeven kan worden (bijlage 1);
- Partijen een bijdrage leveren aan de Weertse maatschappelijke effecten:
 - a. Inwoners wonen passend bij hun behoefte;
 - b. Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat;
 - c. Weert vervult een centrumfunctie voor haar omgeving;

UITGANGSPUNTEN SAMENWERKING:

1. Gemeente en Corporaties hebben tot doel afspraken in het kader van de sociale woningbouwopgave vast te leggen in de Meerjaren Prestatieafspraken tussen Corporaties, huurdersorganisaties en gemeente voor de periode 2026 – 2030, hierna te noemen **prestatieafspraken**
2. Gemeente en Corporaties het resultaat van deze intentieovereenkomst zijnde het komen tot concrete woningbouwplannen vastleggen in de prestatieafspraken, waarbij Land van Horne de intentie heeft om zich in te zetten voor een goede borging van de zorgcomponent;
3. Partijen communiceren zoveel mogelijk in gezamenlijkheid over de inhoud van deze intentieovereenkomst;

4. Corporaties betrekken hun huurdersbelangenorganisaties actief bij het proces tussen het tekenen van deze intentieovereenkomst en de ondertekening van de prestatieafspraken. Deze taak ligt bij de corporaties en nadrukkelijk niet bij de gemeente;
5. Indien mogelijk onderzoeken de Gemeente en Corporaties of een project voor sociale huurwoningen gecombineerd kan worden met een middenhuur project;
6. Deze intentieovereenkomst treedt in werking met ingang van de dag na de datum waarop de overeenkomst door Partijen rechtsgeldig is ondertekend;
7. Deze intentieovereenkomst eindigt van rechtswege op 31 december 2025 of zoveel eerder door ondertekening van de prestatieafspraken;
8. Deze intentieovereenkomst kan voorts eenzijdig schriftelijk worden opgezegd door een partij, met inachtneming van een opzegtermijn van 2 kalendermaanden;
9. Partijen kunnen tevens gezamenlijk besluiten om deze intentieovereenkomst beëindigen met wederzijds goedvinden.
10. Partijen kunnen ook ieder afzonderlijk, zonder voorafgaande opzegtermijn, deze intentieovereenkomst ontbinden indien een van de Partijen de afspraken in deze intentieovereenkomst niet nakomt en in verzuim verkeert, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Het bepaalde in Titel 1, Afdeling 9 van Boek 6 Burgerlijk Wetboek is van toepassing.
11. Indien een deelnemende Partij met (de uitvoering van) deze intentieovereenkomst op wat voor manier dan ook schade leidt, kan zij dat om geen enkele reden (deels) verhalen op Partijen.

Aldus overeengekomen te Weert op 18 april 2025;

Dhr. Thomas van Gemert
Wethouder
Gemeente Weert


Bestuurder
Wonen Limburg


Bestuurder
Woonik

Mevr. Michèle Ferrière
Wethouder
Gemeente Weert


Bestuurder
Land van Horne

BIJLAGEN

Bijlage 1 [Ruimtelijke ontwikkelstrategie 4 november 2024](#)

Bijlage 2 [Woonzorgvisie Weert 3 oktober 2023](#)

Bijlage 3 globale procesplanning

Bijlage 4 presentatie overleg wonen en zorg

Bijlage 3 globaal procesplanning

- eind april 2025 tekenen intentieovereenkomst
- Eind mei 2025 voorstel projectverdeling op basis projectenlijst gemeente
- Eind augustus 2025 voorstel projecten corporaties als gevolg van herstructurering / herontwikkeling eigen voorraad
- Augustus – eind oktober 2025 schrijven prestatieafspraken
- November – december 2025 afspraken ter procedure in eigen organisatie
- Eind december 2025 begin januari 2026 tekenen prestatieafspraken 2025 – 2030



Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert

Werken aan de groene thuishaven van de Toekomst

Oktober 2024

Inhoud

Voorwoord	2
1. Inleiding	3
1.1 Omgevingsvisie Weert	3
1.2 Beheerste groei	3
1.3 Wooncrisis	4
1.4 In de NOVI verandert het perspectief van Weert	5
1.5 Wendbaarheid	7
1.6 Woningbouwversnelling	7
1.7 Wat is de ruimtelijke ontwikkelstrategie?	7
1.8 Samenhang en hiërarchie andere beleidsdocumenten	8
2. Uitgangspunten groei van Weert.....	11
3. Beheerste groei vanuit eigenheid	14
3.1 Beheerste groei: het afwegingskader	14
3.2 Eigenheid: de kwaliteiten van Weert	20
4. De opgave en ambities voor de komende 15 jaar	21
4.1 Methodiek bij de ontwikkeling.....	21
4.1.1 Weerter barcode	21
4.1.2 Vier hoofdrichtingen	23
4.2 Een toekomstbeeld van Weert	24
4.2.1 Woningbouw en woonomgeving	24
4.2.2 Groen en klimaatbestendig	27
4.2.3 Bedrijventerreinen	31

4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen	32
4.2.5 Mobiliteit.....	32
4.2.6 Energie	33
4.2.7 Hoogbouw.....	35
4.2.8 Veiligheid en leefbaarheid	39
4.29 Circulariteit	40
5. Gebieden	41
5.1 Binnenstad en Spoorzone	42
5.2 Weert-Noord	44
5.3 Weert-Midden	46
5.4 Weert-Zuid	48
5.5 Dorpskernen.....	49
5.6 Buitengebied	50
6. Uitvoeringsstrategie	55
6.1 Inleiding	55
6.2 Naar realisatie: wat bepaalt de fasering?.....	55
7. Investeringsstrategie	59

Voorwoord

Met trots presenteer ik u een nieuwe strategie voor ruimtelijke ontwikkeling van Weert: 'Werken aan de groene thuishaven van de Toekomst'. Hiermee zorgen we ervoor dat we de komende jaren kunnen blijven doorbouwen aan het Weert van de toekomst.

Weert groeit en blijft groeien. Zoals benoemd in de Omgevingsvisie die de gemeenteraad in juni 2024 heeft vastgesteld kiezen we niet voor ongebreidelde groei, maar een 'beheerste groei vanuit eigenheid'. Daarnaast heeft de gemeenteraad € 3 miljoen beschikbaar gesteld om een woningbouwversnelling te realiseren. We gaan meer woningen bouwen dan voor onze eigen behoefte, zodat zowel onze eigen inwoners als nieuwkomers uit de Brainportregio in Weert een woning kunnen vinden.

De groei en verandering van onze gemeente zijn van alle tijden, al eeuwenlang. Met onze huidige kennis, technieken en ervaringen willen wij die groei in goede banen leiden. Dat doen we samen met onze inwoners, bedrijven, Rijk, provincie, regio en partners van de gemeente. De identiteit van Weert staat daarin centraal. We maken daarom keuzes, zodat we de eigenheid van Weert kunnen behouden en versterken.

Deze ruimtelijke ontwikkelstrategie vormt een belangrijk document waarmee we de focus aanbrengen, waar we bijvoorbeeld woningen en werklocaties willen realiseren en in welke gebieden we het gesprek aangaan met de samenleving om te bouwen aan onze gezamenlijke toekomst. Deze ontwikkelstrategie gaat nadrukkelijk niet

alleen over woningbouw, maar over het maken van keuzes voor een goede leefomgeving. We denken daarbij dus ook aan ruimte voor leren, werken, ontspannen, bewegen, groen, infrastructuur en energie. De keuzes die we maken hebben invloed op het toekomstige ruimtegebruik in het stedelijk gebied en ook in de kerkdorpen en het buitengebied.

De ruimtelijke ontwikkelstrategie is geen glazen bol, maar een document waarin we lijnen naar de horizon tekenen. We gaan hier uitvoerig in op de manier waarop wij de groei van Weert in goede banen willen leiden, hoe we kwaliteit aan Weert kunnen toevoegen en hoe wij gebruik kunnen maken van het 'stedelijk gebied' dat er nu al is.

Om dit alles te kunnen realiseren zoeken we als gemeente de komende jaren nadrukkelijk de verbinding op. We kunnen dit namelijk niet alleen. Daarbij staan we altijd open voor goede ideeën. Ik nodig u dan ook graag uit om samen met ons deze handschoen op te pakken en te werken aan de groene thuishaven van de toekomst.

Thomas van Gemert
*Wethouder Ruimtelijke Ordening en
Volkshuisvesting*



1. Inleiding

1.1 Omgevingsvisie Weert

Met de Omgevingsvisie Weert heeft de gemeenteraad op 12 juni 2024 haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Weert vastgesteld. Met voorliggende ontwikkelstrategie maakt Weert deze stip op de horizon concreet met een aantal gebiedsontwikkelingsprojecten, kaders en principes voor de korte, middellange en lange termijn en worden opgaven vastgelegd. Waar gaat Weert zich tussen nu en 2040 ontwikkelen en wat zijn de uitdagingen die we daarmee willen oppakken?

Weert kiest in de Omgevingsvisie voor 'beheerste groei vanuit eigenheid'. We zijn een centrumstad voor onze omliggende gemeenten. We faciliteren verdere groei om de druk vanuit de Brainport regio op te vangen en het tekort aan woningen niet verder op te laten lopen en waar mogelijk terug te brengen. Dit doen we zoveel als mogelijk in en rondom de stad. Zo maken we optimaal gebruik van alle infrastructuur en voorzieningen die al in de stad aanwezig zijn en houden we het landelijk gebied rond de stad en de dorpskernen open.

Doel: regie houden op ruimtelijke ontwikkelingen.

1.2 Beheerste groei

Weert grenst aan de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Deze regio maakt een ongekende groeispurt door. Tot 2040 worden er 100.000 woningen gerealiseerd en wordt ruim 700 ha bedrijventerrein ontwikkeld

waarmee een toename van 72.000 arbeidsplaatsen wordt verwacht¹. Deze bevolkingsgroei komt met name voor rekening van het stedelijk gebied Eindhoven. Een groot deel van de instromers is jong, ambitieus en komt in toenemende mate uit het buitenland. Zij komen af op de banen, de mogelijkheden voor scholing en opleiding en de kwaliteit die de regio Brainport heeft te bieden. De verwachting is dat ook de komende jaren de regio Brainport in trek zal blijven voor mensen en bedrijven.

De druk op de ruimte in de MRE is groot, waardoor zij buiten de regio oplossingen zoeken om de gewenste woningbouw en bedrijventerreinen te realiseren. Gemeente Weert ligt in het zoekgebied, waardoor de druk op de bestaande woningvoorraad en de bedrijventerreinen in Weert groeit en daardoor onbetaalbaarheid en onbereikbaarheid voor eigen inwoners en ondernemers toeneemt.

Deze lokale druk op de woningmarkt past in het landelijk beeld. In Nederland is momenteel een geschat woningtekort van ruim 400.000 woningen. Deze druk verplaatst zich vanuit de Randstad en de MRE naar de overige delen van het land. Naast een bedreiging heeft deze trend ook een positieve impact op Weert. Daar waar we tot 3 jaar geleden voorsorteerden op krimp en vergrijzing biedt de huidige ontwikkelingen kansen voor groei en "verjonging" van de arbeidsmarkt.

Het blijvend kunnen bieden van fysieke ruimte voor woningbouw, bedrijvigheid, dienstverlening en recreatie

¹ Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant 13 juli 2023

is noodzakelijk om als gemeente aantrekkelijk te blijven. Door de schaars wordende (vrije) gronden moeten we in Weert verstandig omgaan met de ruimte. De uitdaging is om het groeiend aantal woningen, bedrijven en activiteiten in de gemeente een plek te geven en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving gelijk te houden of te verhogen.

Beheerste groei betekent zorgvuldig in- en uitbreidingslocaties bepalen met aandacht voor de sociale, ecologische en economische waarden. Beheerst betekent ook gecontroleerd en uitgezet in de tijd. De historische, culturele, sociale, natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten blijven gewaarborgd bij nieuwe ontwikkelingen. We streven naar gebiedseigen in- en uitbreiding en koppeling van bestaande voorzieningen en structuren om versnippering te voorkomen.

1.3 Wooncrisis

In de afgelopen jaren is de provincie Limburg uitgegaan van het voorsorteren op een krimpscenario. Hierdoor is in Weert voor 800 woningen aan plannen geschrapt en is uitgegaan van 100 tot 125 woningen per jaar conform ETIL prognoses. In de Structuurvisie Midden-Limburg 2022-2025 is uitgegaan van de toevoeging van 200-225 woningen per jaar en de huidige coalitie heeft daar 250 woningen per jaar van gemaakt.

Gezien de ontwikkelingen en de huidige inzichten blijft de druk op de woningmarkt landelijk onverminderd groot. Het tekort aan woningen belemmert mensen in hun dagelijks leven en persoonlijke ontwikkeling. Een

passende en betaalbare woning is een basis van waaruit mensen hun leven verder vorm kunnen geven. Dit geldt voor Weertenaren die hier al wonen en op zoek zijn naar een plek voor zichzelf, voor hun groeiende of juist krimpende gezin of waar ze op een prettige manier oud kunnen worden en nieuwe Weertenaren die zich hier willen vestigen. De krapte op de woningmarkt zorgt ervoor dat woningzoekenden een beperkte keuze hebben en vaker genoegen nemen met woningen die achterstallig onderhoud en slechte energielabels hebben. Dit leidt tot hogere huisvestingslasten en in een aantal gevallen zelfs tot ongezonde leefsituaties. De krappe woningmarkt werkt speculatie en uitbuiting in de hand.

Voor Weert houdt dit in dat het uitgangspunt van voorsorteren op mogelijke krimp veranderd is.

Om de druk op de woningmarkt aan te pakken hebben het Rijk, de provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, de Limburgse woningcorporaties en het Waterschap Limburg in maart 2023 de Woondeal Limburg gesloten. In hoofdstuk vijf worden de opgaven uit deze Woondeal nader beschreven.

1.4 In de Nationale Omgevingsvisie verandert het perspectief van Weert

De wereldbevolking neemt verder toe. Van 7,7 miljard mensen in 2019 tot een bevolkingspiek met 9 miljard mensen in 2064². Twee derde van de wereldbevolking woont dan in steden of stedelijke regio's. Tegelijkertijd is wereldwijd een verdubbeling van het aandeel 60-plussers zichtbaar³. Ook in Nederland neemt de bevolking toe, met name in de steden en randgemeenten⁴. In het Voorontwerp Nota Ruimte⁵ wordt Weert samen met Nederweert aangewezen als Regiokern. Vanwege het grote aantal benodigde woningen volstaat het niet om alleen verspreid door heel Nederland woningen door middel van kleine projecten toe te voegen. Ook op de langere termijn zijn er nieuwe grootschalige woningbouwlocaties nodig. Weert, als onderdeel van zes Limburgse steden met een intercitystation, is één van de nieuwe potentiële verstedelijkingsgebieden.

Weert grenst aan de regio Zuidoost-Brabant. Dit is één van de drie regio's in Nederland met een forse economische groei. Stuwende bedrijvigheid in de kenniseconomie ontwikkelt en concentreert zich vooral sterk in deze gebieden. In het Voorontwerp Nota Ruimte wil het Rijk inzetten op een integrale verstedelijking met inzet op economische ontwikkeling en groen in en om de stad, gebaseerd op het water- en

bodemsysteem, met aandacht voor bestaande en nieuwe culturele en landschappelijk kwaliteiten. Omdat niet iedere regio hetzelfde is gaat het Rijk werken met vier strategieën. Weert ligt op het snijvlak van de strategieën *Stimuleren* en *Accommoderen* (afbeelding 2).

Waarbij *Stimuleren* gaat over het stimuleren van ruimtelijk-economische ontwikkeling en herstructurering in regio's die strategisch liggen ten opzichte van economisch dynamische gebieden. Bedoeling hiervan is dat ze zich in de toekomst verder door ontwikkelen naar meer complete regio's met een evenwichtige mix aan wonen, werken, voorzieningen en groen.

Accommoderen gaat over het accommoderen van de sterke autonome trend tot concentratie van mensen en economie in de Metropoolregio's Amsterdam, Utrecht en Eindhoven. De groei van deze regio's is onmisbaar voor het in stand houden van het Nederlandse verdienvermogen op langere termijn. Dit zijn immers de economisch meest dynamische regio's, waar dankzij agglomeratievoordelen de werkgelegenheid sterk groeit en veel banen zijn per inwoner, met een hoge economisch toegevoegde waarde.

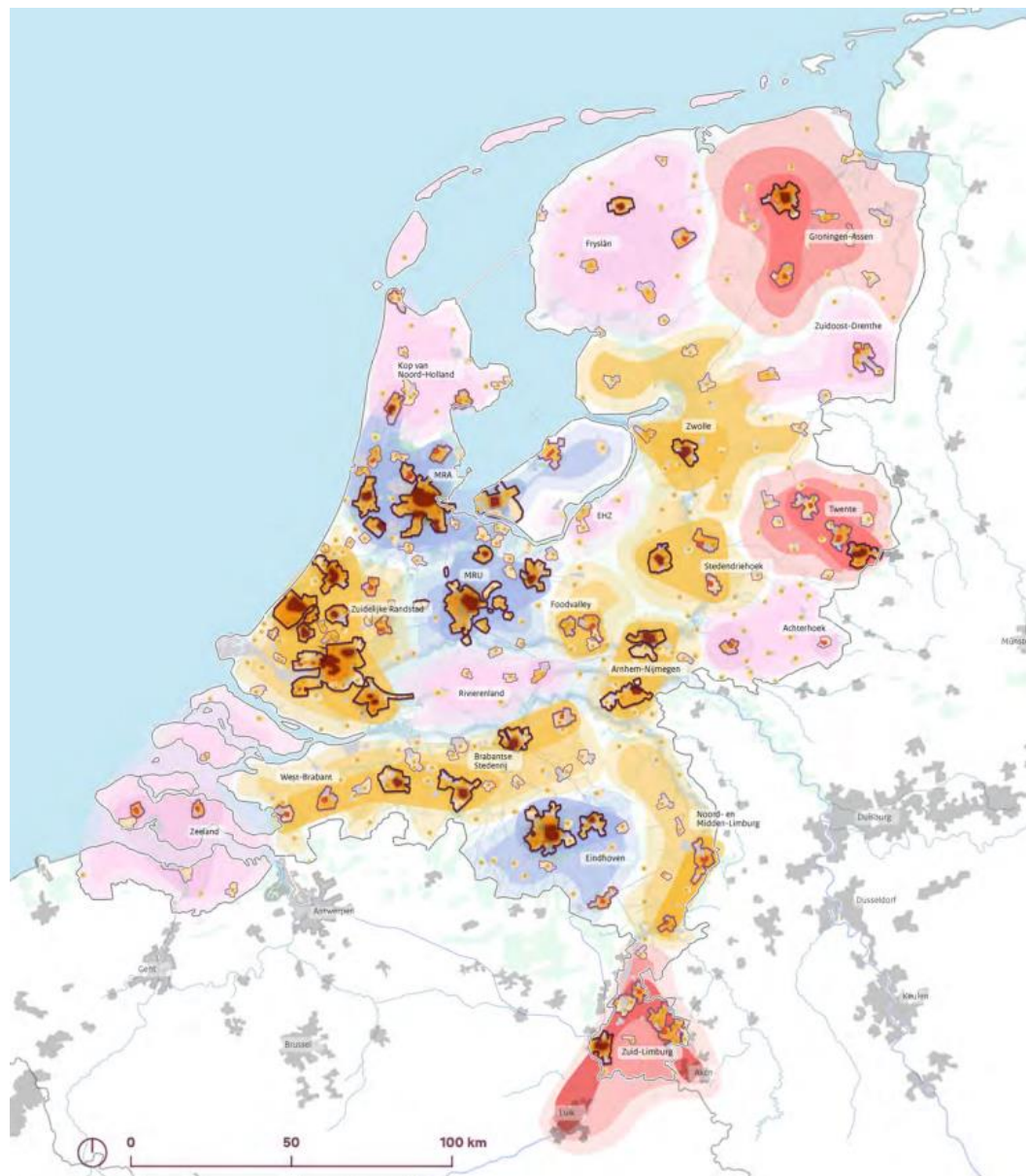
Een deel van deze groei zal in Weert terecht komen. In de Omgevingsvisie Weert is een groei voorzien van 10-20% waarmee Weert naar 60.000 inwoners groeit.

² Kraaijvanger, C. (2020), Wereldbevolking groeit tot 2064 en neemt daarna af.

³ Geraadpleegd via: <https://www.who.int/ageing/projects/age-friendly-cities-communities/en/PBL/CBS>, 2019

⁴ PBL, <https://themasites.pbl.nl/o/trek-van-en-naar-de-stad/>, retrieved: 6 okt 2020

⁵ Voorontwerp Nota ruimte juni 2024, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties



Ruimtelijke strategie voor onderscheidende regionale ontwikkeling

Deze kaart geeft een globale indeling van ons land met vier onderscheidende strategieën voor regionale ontwikkeling.

Opbouw van de dagelijkse stedelijke systemen (Indicatief):

- Centrumsteden of kernen in metropoolregio
- Regiokernen
- Kleine regiokernen
- Vitale kernen en dorpen

Indicatieve ontwikkeling van stedelijke milieus (mix wonen, werken en voorzieningen):

- Hoogstedelijk centrummilieu + toevoegen hoogstedelijke kwaliteit (in alle Centrumsteden)
- Stedelijk centrummilieu + toevoegen stedelijke kwaliteit (in alle Regiokernen)
- Stedelijk woongebied + kwaliteitsimpuls bestaand bebouwd gebied (1950-1965, 1965-1990)
- Luwere woongebieden + concentratiestrategie voor kleine regiokernen en vitale kernen
- Bedrijventerrein

Ruimtelijke strategie voor onderscheidende regionale ontwikkeling

- Vitaliseren
- Initiëren
- Stimuleren
- Accommoderen

Afbeelding 2: Uit voorontwerp Nota Ruimte, Ruimtelijke strategie voor onderscheidende regionale ontwikkeling.

1.5 Wendbaarheid

Op het moment van opstellen van deze ontwikkelstrategie is de woningmarkt onstabiel. De opgelopen rente, internationale ontwikkelingen en daarmee samenhangende stijging van de prijzen voor bouwmaterialen en grondstoffen maken dat veel gebiedsontwikkelingsprojecten onder druk staan. Ook personeelstekorten spelen de sector parten. In 2024 is de bouwproductie ten opzichte van de afgelopen jaren sterk afgenomen. Tegelijkertijd blijft de vraag naar woningen ongekend hoog. Het is van belang dat Weert voldoende plancapaciteit heeft. We plannen op 130% plancapaciteit ten opzichte van de daadwerkelijke behoefte. Dit is van belang omdat soms plannen sneuvelen of vertragen. 130% plancapaciteit is geen doel op zich maar een middel om voldoende flexibiliteit te hebben om in te kunnen spelen op veranderende marktomstandigheden. Er moet nu worden doorgewerkt aan het op orde brengen van de juiste condities om de woningbouwplannen te kunnen uitvoeren.

De huidige wooncrisis leert ons dat we robuust moeten programmeren, waarbij we snel en effectief kunnen reageren op onverwachte ontwikkelingen in de markt.

1.6 Woningbouwversnelling

Op donderdag 13 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanpak om te komen tot woningbouwversnelling. Het doel is om sneller meer woningen te bouwen om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Bij de ontwikkeling of transformatie

van woongebieden hebben we niet alleen aandacht voor het toevoegen van woningen. We benaderen deze gebieden zo integraal mogelijk, waarbij we streven naar een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Werken, leren, ontspannen, bewegen, groen, infrastructuur en energie maken onlosmakelijk deel uit van de realisatie van woongebieden en vormen daarmee een randvoorwaardelijk onderdeel in de gebiedsontwikkelingen die voortvloeien uit de versnellingsagenda. Deze ruimtelijke ontwikkelstrategie geeft aan hoe deze versnelling gerealiseerd kan gaan worden.

1.7 Wat is de ruimtelijke ontwikkelstrategie?

De ruimtelijke ontwikkelstrategie geeft antwoord op de vraag hoe we invulling kunnen geven aan de grote en urgente opgaven, waarbij de focus ligt op de ontwikkeling van woningbouw en bedrijventerreinen. Het geeft een kaderstellende richting op alle ruimtelijke beleidsterreinen en het geeft voor Weert richting aan de verdere verstedelijking. Een goede ontwikkelstrategie is de basis voor een succesvolle uitvoering. Het stelt ons in staat om focus aan te brengen en om regie te voeren gedurende het gehele ontwikkelproces. Door het ontwikkelproces vooraf te doorgronden, tijdig strategische keuzes te maken en focus te leggen, worden onvoorziene omstandigheden in een later stadium zoveel mogelijk voorkomen. Het maakt rollen en verantwoordelijkheden helder, definieert de stappen en maakt strategische keuzes.

De ontwikkelstrategie kent drie ruimtelijke schaalniveaus:

- Grondgebied gehele gemeente;
- Gebiedsontwikkeling;
- Locatieontwikkeling.

De ontwikkelstrategie kent op elk schaalniveau een andere invulling. De ontwikkelstrategie zoals deze nu voorligt focust zich op het grondgebied van de gehele gemeente. Het kent een hoog strategisch niveau en is nog in een verkennend stadium. Op basis van de ontwikkelstrategie is verdere uitwerking nodig voor de concrete gebiedsontwikkelingen. De ontwikkelstrategie is geen blauwdruk; het bevat dan ook geen plattegrond waarin alle functies van de stad tot in detail zijn ingetekend, maar het geeft de condities voor het toekomstperspectief van de stedelijke ontwikkeling. In deze ontwikkelstrategie staan richtinggevende keuzes voor gebiedsontwikkeling en voor de ruimtelijke consequenties van ambities op het gebied van wonen, groen, maatschappelijke voorzieningen, gezondheid, werken, mobiliteit en energie.

1.8 Samenhang en hiërarchie andere beleidsdocumenten

Deze ruimtelijke ontwikkelstrategie staat niet op zichzelf. Waar de ruimtelijke ontwikkelstrategie de ontwikkelroute voor de gebiedsontwikkeling met stappen en rollen beschrijft, beschrijft het:

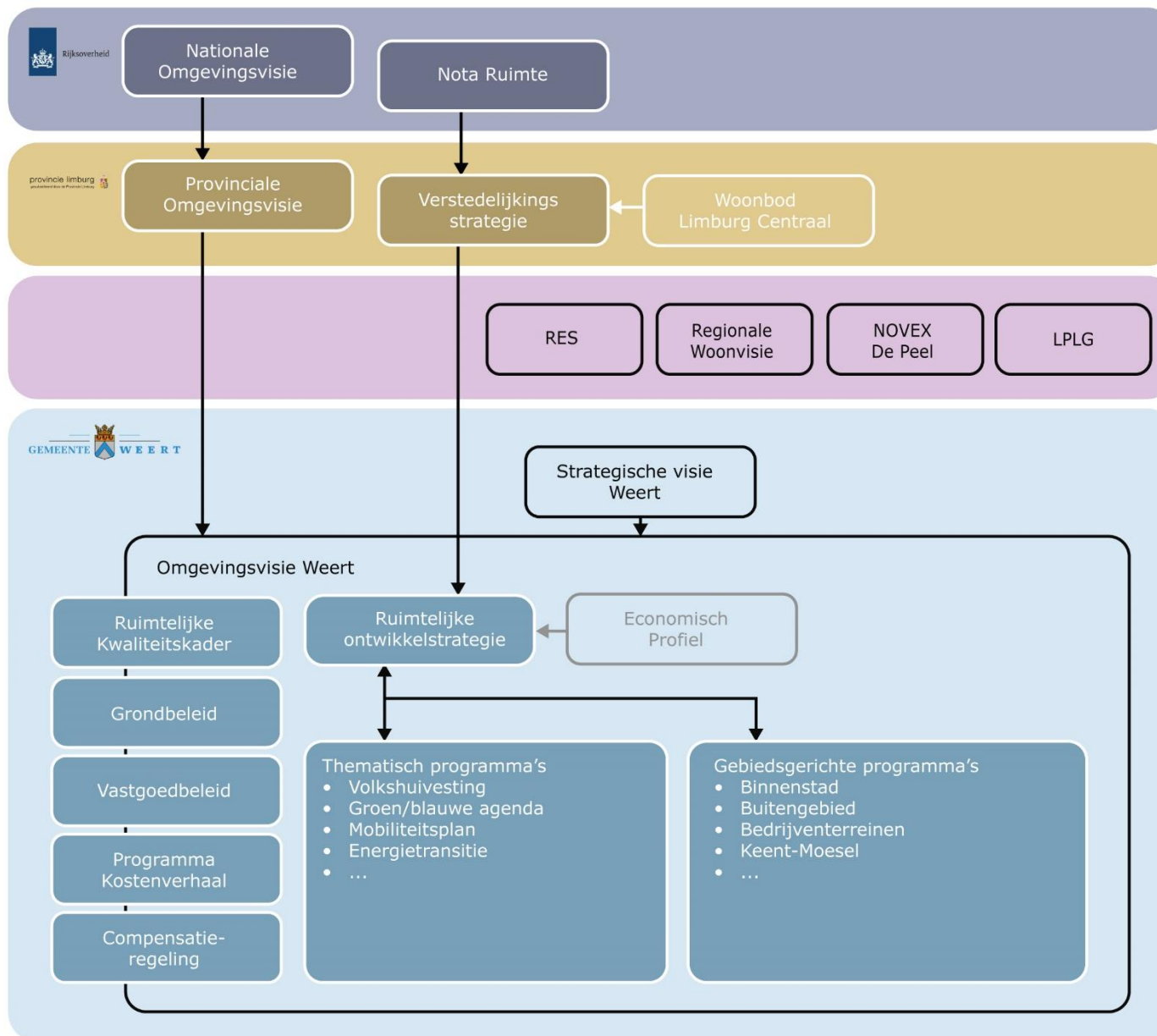
1. *Grondbeleid*: een nadere uitwerking van rollen en bijbehorende publiekrechtelijk kader om grip te

houden, een concretisering van beschikbaar publiek/privaatrechtelijk instrumentarium en toepasbaarheid en een afwegingskader om afwegingen te maken tussen locaties en te prioriteren.

2. *Vastgoedbeleid*: een nadere uitwerking van rollen en kaders omtrent vastgoed en een afwegingskader voor het al dan niet, in eigendom nemen en/of houden van vastgoed.
3. *Programma Kostenverhaal en financiële bijdragen*: Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om kosten in rekening te brengen die zij maakt voor nieuwe bouwplannen. Het in rekening brengen van deze kosten heet het verhalen van kosten, ook wel het kostenverhaal. Daarnaast heeft de gemeente de bevoegdheid om een afdwingbare financiële bijdragen te vragen voor investeringen om de fysieke leefomgeving te verbeteren en om te zorgen voor een evenwichtige woningvoorraad. De wettelijke basis voor het kostenverhaal en de financiële bijdragen ligt in de Omgevingswet.

Daarnaast werken we met thema- en gebiedsgerichte omgevingsprogramma's op verschillende thema's waaronder wonen, werken, energie en mobiliteit. Hierin worden doelen concreet vertaald naar maatregelen. De eventuele daar uit voortkomende beleidsregels zijn van invloed op de ruimtelijke ontwikkelingen. De programma's en de ruimtelijke ontwikkelstrategie sluiten op elkaar aan.

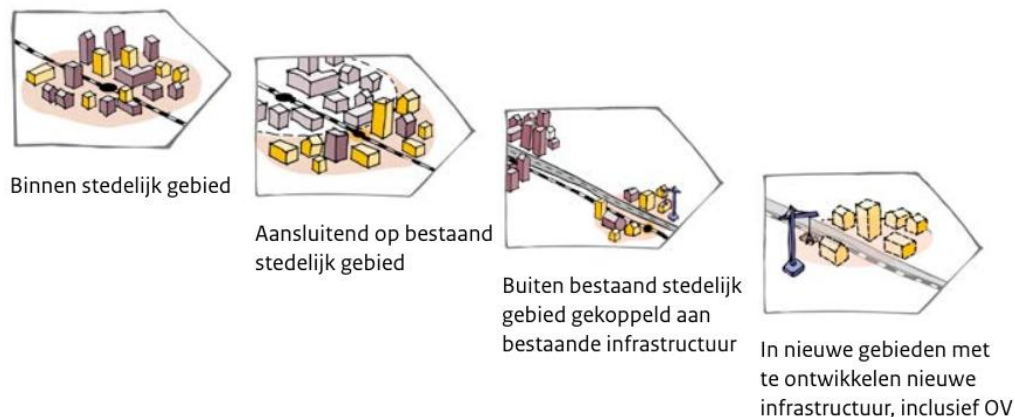
De ruimtelijke ontwikkelstrategie is ook de Weerter inzet in strategische trajecten op regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Denk daarbij aan de Nota Ruimte, de herijking van de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) en NOVEX de Peel. Zo heeft Weert meegedacht met de POVI. En is er recent een ontwerpend onderzoek uitgevoerd welke als bouwsteen gaat dienen voor de herijking van de POVI. Ook is Weert betrokken geweest bij het opstellen van het ontwikkelperspectief NOVEX de Peel.



*Afbeelding 1:
Beleidsmatige
positionering van de
ruimtelijke
ontwikkelstrategie*

2. Uitgangspunten groei van Weert

De combinatie van een goed woonklimaat, goede en voldoende werkgelegenheid en goede voorzieningen, maakt Weert aantrekkelijk. Met de keuze voor beheerste groei vanuit eigenheid borduren we voort op de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van Weert. We behouden en versterken de identiteit en het groene karakter van Weert. De uitdaging voor de ruimtelijke ontwikkeling is ervoor te zorgen dat de gemeente en al haar voorzieningen toegankelijk zijn voor iedereen, uitnodigen tot ontmoeting, beweging en verbinding tussen bewoners stimuleren. Om daar richting aan te geven wordt er gewerkt met uitgangspunten. De uitgangspunten geven invulling aan de ambities van de Omgevingsvisie: 'Beheerste groei vanuit eigenheid'.



Uitgangspunten:

1. Volgorde van stedelijke ontwikkeling⁶:

De gemeente Weert vangt de groei van de gemeente op in de volgende prioriteitsvolgorde:

1. Verdichten in stedelijk gebied waarbij groen en openbare ruimte waar mogelijk ontzien worden;
 2. Uitbreiden aan de randen van het stedelijk gebied waarbij groen zoveel mogelijk wordt ontzien;
 3. Buiten stedelijk gebied gekoppeld aan bestaande infrastructuur;
 4. Compleet nieuw gebied met nieuw te ontwikkelen infrastructuur.
2. De gemeente Weert gebruikt voor hoofdrichtingen bij de ontwikkeling van gebieden: koesteren, inbreiden, transformeren en uitbreiden. (Maatschappelijke) voorzieningen groeien/krimpen mee met de groei of verandering van de gemeente.
 3. We bieden alle inwoners een gezonde leefomgeving. Verdichting van de stad en de dorpskernen gaat hand in hand met zowel het vergroenen, klimaat robuust maken als het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de bestaande openbare ruimte. Groen, landschap en water in en rondom het bebouwd gebied zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling.
 4. Weert wil een inclusieve gemeente zijn, waarin iedereen meetelt, meedoet en bijdraagt naar vermogen. We streven naar een solidaire samenleving waar onze inwoners zich thuis voelen, naar elkaar omkijken en mee kunnen doen naar vermogen. Menging van verschillende woonvormen en doelgroepen (huur-koop; prijsklassen; etc.) is een belangrijk basisprincipe voor de ruimtelijke

⁶ Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

inrichting. We gaan hierbij uit van een woningbalans van 30% sociaal, 37% midden-huur / betaalbare koop en 33% vrije sector⁷.

We willen scheidslijnen en segregatie voorkomen en beperken en streven naar kansengelijkheid. Dat vraagt om een sociaal en ruimtelijk ongedeelde gemeente en het wegnemen van scheidslijnen en barrières. Kortom: maatwerk. Niet voor iedereen hetzelfde, maar ieder het zijne. Daarom is het onder andere van belang om in te zetten op bestaanszekerheid, voldoende kwaliteit van leven, goed onderwijs, een plek om te wonen, kansen op werk, zinvolle dagbesteding, toegang tot zorg en een groene en gezonde leefomgeving.

5. Groen, landschap, erfgoed en water als structurerende elementen. Uitgangspunten zijn:
 - Water en bodem zijn leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen;
 - Landschappelijk groen en waterstructuren worden gerespecteerd;
 - Minimaal 95 m² openbaar groen per woning bij uitbreidingsgebieden (huidige situatie is 95m² per woning⁸);
 - Ruimte voor groen/blauw wordt integraal en op elk schaalniveau uitgewerkt en geborgd bij de inrichting en ontwikkeling, hierbij is het "groen/blauw tenzij"- principe van toepassing;

- Het onontgonnen dakenlandschap wordt een nieuwe laag in het stedelijk weefsel. Geen dak blijft onbenut. We zetten in op (semi-)privaat groen, wateropvang op daken en/of energieproductie;
- De gemeente Weert staat voor een positief gezonde stad en brengt haar inwoners in beweging met parken, bossen of buitengebied op maximaal 10 min. loopafstand.
- Maximaal 300 m tot een groene ontmoetingsplek van tenminste 1000 m². Dit groen is verbonden aan ander groen (groene ommetjes)⁹; de route naar dit groen is tenminste voor 40% beschaduwd.
- De gemeente Weert kiest bij ruimtelijke ontwikkelingen (natuurinclusief bouwen) voor behoud en versterking van de lokale biodiversiteit, gebruikmakend van de Weerter soortenlijst¹⁰, en werkt daarmee aan een natuurinclusieve gemeente¹¹.

6. De gemeente Weert hanteert een actieve rol met het faciliteren van woningbouw (in balans met de regionale opgave) om te voorzien in de woningbehoefte.
7. De gemeente Weert stimuleert een groei van werkgelegenheid die in aard en omvang aansluit bij de groei van de beroepsbevolking. Waarbij er een focus is op bedrijven zoals beschreven in het Economisch Profiel van Weert.

⁷ Woondeal Limburg

⁸ Groene stad challenge

⁹ Groennormen in de stad en omgeving (Wageningen University & Research)

¹⁰ <https://www.onsduurzaamweert.nl/biodiversiteitskaart>

¹¹ Daarbij houden wij ons aan het Bbl en verwijzen wij specifiek naar de Weerter soortenlijst

8. De gemeente Weert kiest voor een mobiliteitstransitie en werkt aan een 10 minutenstad. Basisvoorzieningen zijn binnen 10 minuten bereikbaar met het openbaar vervoer, fiets of lopend. De auto blijft onderdeel uitmaken van de stad maar niet de schaal of vorm bepalen van de inrichting van de openbare ruimte.
9. De gemeente Weert werkt aan een energievoorziening gebaseerd op hernieuwbare energie. We zetten versneld in op energiebesparing. We sturen op opwek die aansluit bij de lokale vraag, zowel in hoeveelheid als tijd (energiegemeenschap).

10. De gemeente Weert kiest voor meervoudig ruimtegebruik en functiemenging boven enkelvoudig ruimtegebruik, zodat beperkte ruimte optimaal wordt benut.
11. Stedenbouwkundige en Ruimtelijke kwaliteit staat centraal bij de ontwikkeling van de gemeente. Het Ruimtelijk kwaliteitskader vormt het kader hiervoor.

3. Beheerste groei vanuit eigenheid

Het ruimtebeslag voor de vele opgaven van Weert (zoals wonen, werken, energie, klimaatadaptatie en natuurontwikkeling) is hoog. Hierdoor neemt de druk op de ruimte toe. We streven daarom naar meervoudig ruimtegebruik, of we maken keuzes, en dat doen we vanuit het perspectief "Beheerste groei vanuit eigenheid".

Beheerste groei stelt dat we de ambitie hebben om de opgaven ook daadwerkelijk te gaan realiseren. We erkennen bijvoorbeeld de druk op de woningmarkt en we stellen een groei van de stad voor. Maar we doen dit beheerst, we analyseren waar groei kan. Daarbij kijken we naar zowel binnenstedelijke verdichting als ook naar uitbreiding. De wijze waarop deze keuzes zijn gemaakt worden in paragraaf 3.1 nader toegelicht.

De eigenheid van Weert is in ruimtelijke zin te herleiden uit de omgevingskwaliteit die in de stad, het buitengebied en de dorpen aanwezig zijn. Deze omgevingskwaliteit ontstaat uit aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteiten, stedenbouwkundige structuren en kwaliteiten van natuur en landschap. Het kan daarbij gaan om intrinsieke waarden die de maatschappij toekent aan plekken of gebieden. Om Weert te kunnen laten groeien mét behoud of versterking van eigenheid dient deze groei de bestaande functies te gaan versterken (functionele waarde), moet het prettig verblijven zijn (belevingswaarde) en dient de groei duurzaam en

robuust te zijn ingericht (toekomstwaarde). De wijze waarop we dit gaan inrichten wordt in paragraaf 3.2 uiteengezet.

3.1 Beheerste groei: het afwegingskader voor de verstedelijkingsopgave

Om de groei te beheersen neemt de gemeente regie op de locatiekeuzes door een afwegingskader te formuleren waarop locatiekeuzes zijn gebaseerd. Het afwegingskader wordt ingezet om een doordachte besluitvorming mogelijk te maken met betrekking tot locaties voor zowel uitbreiding als inbreiding voor diverse disciplines binnen de gemeente Weert. Dit afwegingskader is geconstrueerd op basis van een multicriteria-analyse (MCA) en op ambtelijke basis geanalyseerd door professionals vanuit het ruimtelijk en het sociale domein.

De MCA bestaat uit een afweging van de criteria: Context(1), Gebiedskwaliteit(2), Marktpotentie & Kansrijk programma(3), Huidige gebruikers & Initiatieven(4) en Beleid(5). Vanuit deze criteria kan de te verwachten potentie van het onderzoeksgebied worden bepaald.

De Context omvat onder andere afstanden, met specifieke betrekking tot woonkwaliteit, aansluiting op bestaande infrastructuurle en energetische contouren, en specificaties van de grond. Deze doelstellingen leggen de nadruk op de levensvatbaarheid van het beoogde toekomstige beeld van het gebied in ontwikkeling. We analyseren dit op basis van openbare

GIS-informatie, aangeleverd door erkende instituten zoals het Rijk, CBS of het Kadaster.

De Gebiedskwaliteit van het betreffende gebied betreft de bestaande kwaliteit van het gebied in de huidige situatie, zowel op het gebied van archeologie als monumentale aspecten. Tevens worden de bodemkwaliteit en de aanwezige nutsvoorzieningen in overweging genomen, met als doel eventuele obstakels of kansen zichtbaar te maken.

De Marktpotentie & Kansrijk programma is een analyse van de vertaling van de Weertse opgaven op het onderzoeksgebied. Het is van belang te analyseren welke specifieke opgaven inpasbaar zijn in het gebied en in hoeverre deze een gezonde grond- en bouwexploitatie kunnen dragen. Dit bepaalt maatschappelijk en financieel de slagingskansen.

Huidige gebruikers & initiatieven zijn geanalyseerd om de complexiteit van een gebiedsontwikkeling te bepalen, waarbij met het oog op de versnelling de voorkeur ligt op het minimaliseren van het aandeel particuliere eigenaren. Daarnaast wordt onderzocht of er in of direct aangrenzend op het gebied zich concrete actuele initiatieven voordoen. Een eventuele gebiedsontwikkeling kan hierop aanhaken, of staat dit juist in de weg. Het initiatief zou ook een vliegwielfunctie zijn voor de grotere opgave.

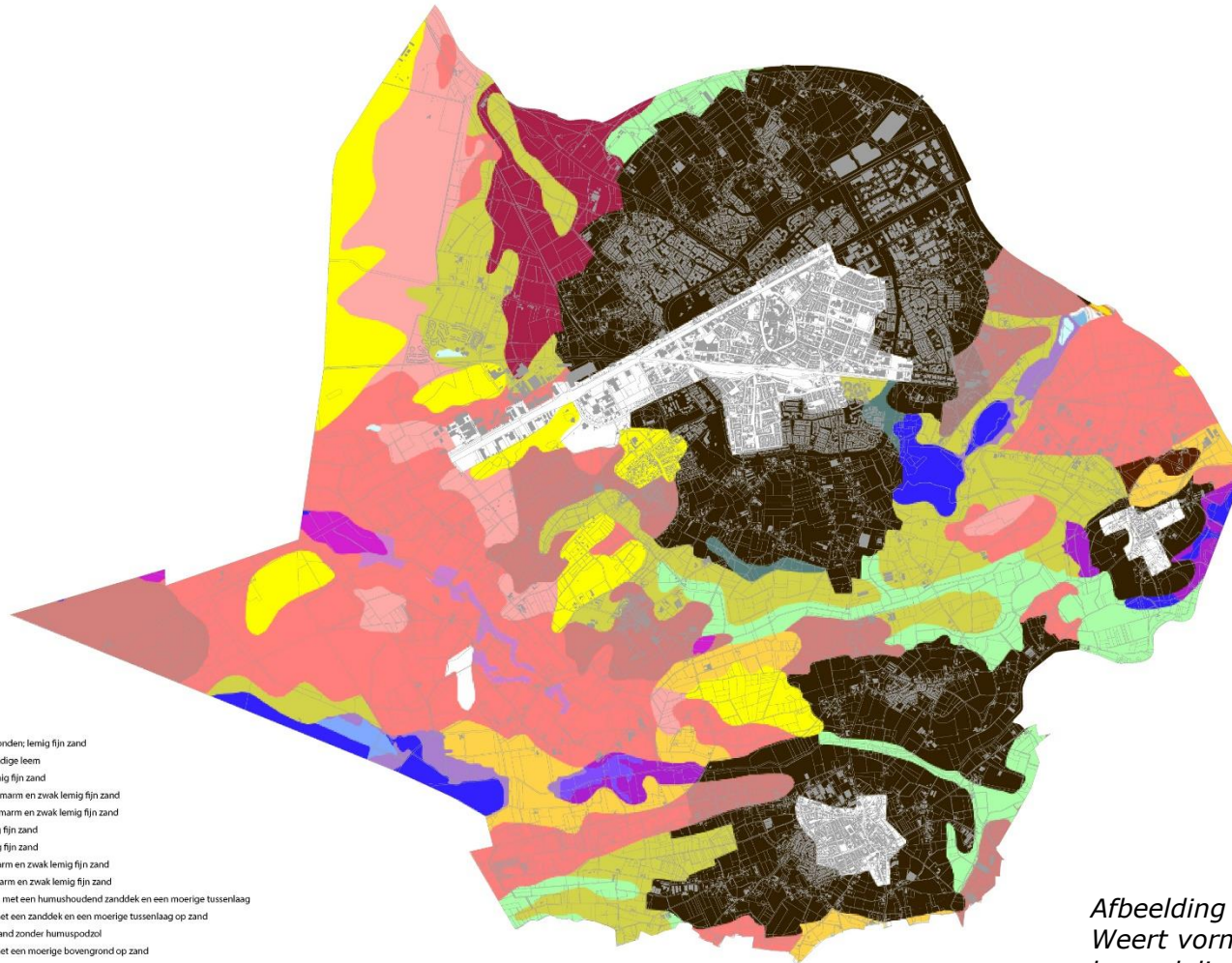
In het Beleid worden de kaders gesteld waarbinnen de gebiedsontwikkelingen kan worden uitgewerkt. We onderzoeken welk beleid (gemeentelijk, regionaal, provinciaal, etc) van toepassing is op het onderzoeksgebied en analyseren grof hoe een mogelijke gebiedsontwikkeling zich hiertoe verhoudt.

WEERT Bodemkaart
1 : 50.000



Legenda

- Bebouwd gebied
- Bebouwing
- Kadastrale grens
- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Poldervaaggronden; zandige leem
- Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
- Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Beekeerdgronden; lemig fijn zand
- Gooreerdgronden; lemig fijn zand
- Vlakvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Duinvaaggronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Moerige podzolgronden met een humushoudend zanddek en een moerige tussenlaag
- Moerige eerdgronden met een zanddek en een moerige tussenlaag op zand
- Madeveengronden op zand zonder humuspodzol
- Moerige eerdgronden met een moerige bovengrond op zand
- Vlierveengronden op zand zonder humuspodzol
- Meerveengronden op zand zonder humuspodzol



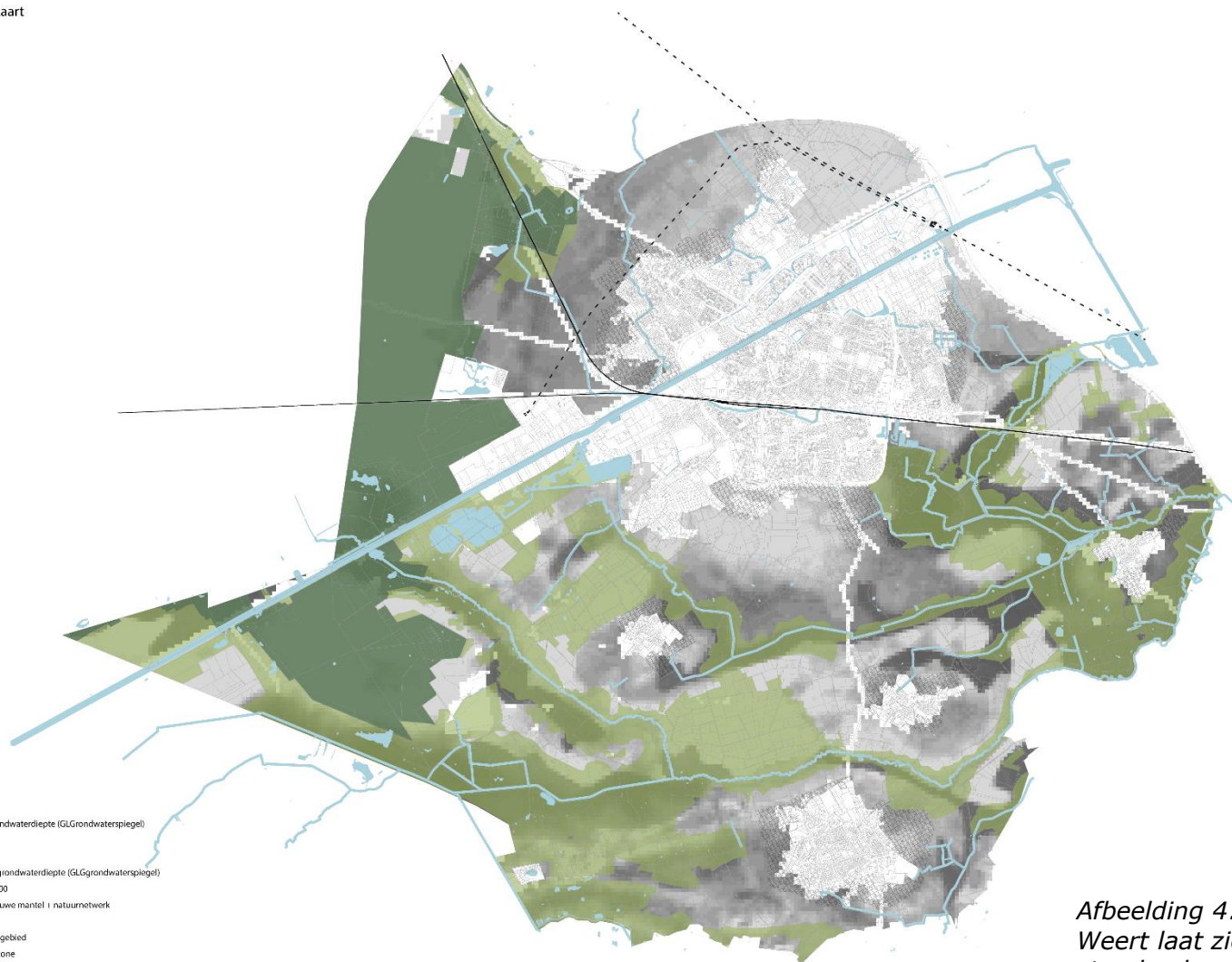
Afbeelding 3: De bodemkaart van Weert vormt een basis in de beoordeling. Woningbouw dient bij voorkeur plaats te vinden op de juiste grond.

WEERT Waterkaart
1 : 50.000



Legenda

-  50 cm grondwaterdiepte (GLGGrondwaterspiegel)
-  >250 cm grondwaterdiepte (GLGGrondwaterspiegel)
-  Natura 2000
-  Groen-blauwe mantel | natuurnetwerk
-  Water
-  Bebouwd gebied
-  Kernrandzone
-  Kadastrale grens
-  Hoogspanningslijn
-  Spoorlijn



Afbeelding 4: De waterkaart van Weert laat zien waar grondwaterstanden hoog zijn en waar wordt ingezet op de natuur en wateropgave.

WEERT Beperkingenkaart
1 : 50,000



Legenda

- 8 - 13 ouE/m³
- 13 - 20 ouE/m³
- 20 - 28 ouE/m³
- 28 - 38 ouE/m³
- 38 - 50 ouE/m³
- 50 - 65 ouE/m³
- Veehouderij
- Waarnepunten geurberekening
- 46-50 dB (goed)
- 51-55 dB (redelijk)
- 56-60 dB (matig)
- 61-65 dB (tamelijk slecht)
- 66-70 dB (slecht)
- >71 dB (zeer slecht)
- Planologische geluidscontouren
- Kadastrale grens
- PR 10-5 contour
- PR 10-6 contour
- PR 10-7 contour
- PR 10-8 contour
- Hoogspanningslijn
- Buisteldingen
- Spoorlijn



Afbeelding 5: De beperkingenkaart geeft diverse af te wegen milieubelemmeringen weer en daarmee de beperkingen voor woningbouw. Gebiedsontwikkelingen kunnen zorgen voor het afnemen van belemmeringen.

Het afwegingskader is dynamisch, want de te beoordelen componenten zijn aan verandering onderhevig. Het is daarom van belang de veranderingen te blijven monitoren en in te kunnen spelen op trends en ontwikkelingen. Een laagscorende locatie kan daarmee in de toekomst toch veel potentie hebben.

Conclusie vanuit de huidige analyse brengt ons tot de volgende focusgebieden in Weert:

- Binnenstedelijke verdichting (1,5 km)
- Transformatie bedrijventerreinen binnen de ringbanen
- Wijkgerichte aanpak Keent-Moesel en Biest-Groenewoud
- Transformatie van de spoorzone
- Uitbreiding in aansluiting op bestaand bedrijventerreinareaal of solitaire grotere bedrijfslocaties in de nabijheid van de A2
- Ruimte reserveren voor een nieuw natuurinclusief energielandschap in de nabijheid van onderstation Weertheide
- Ruimte reserveren voor een nieuw natuurinclusief energielandschap in de nabijheid van het windpark
- Uitbreiding van het stedelijk areaal van Weert naar het noorden
- Uitbreiding van het stedelijk areaal van Weert naar het westen
- Uitbreiding van de dorpen, binnen de kernrandzones en aansluitend op het bestaand stedenbouwkundig weefsel
- Inzetten op areaaluitbreiding van natuur aansluitend op het Natura 2000 gebied of binnen de groen-blauwe mantel

- Inzetten op extensivering van de agrarische sector binnen de groen-blauwe mantel
- Behouden van de ruimte voor de agrarische sector aan de zuidzijde van Weert
- Behouden van de ruimte voor de agrarische sector aan de oostzijde van Weert

3.2 Eigenheid: de kwaliteiten van Weert

Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk is Ruimtelijke kwaliteit een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van de gemeente. De ruimtelijke eigenheid van Weert wordt vastgelegd in het Ruimtelijk kwaliteitskader Weert. Als regisseur van de inrichting van de stad, de dorpskernen en het buitengebied nemen wij onze rol aan de hand van drie ruimtelijke principes:

1. Afwentelen wordt voorkomen;
2. Meervoudig ruimtegebruik;
3. De identiteit van een gebied staat centraal.

Deze ruimtelijke principes zijn sturend bij het ontwerpen en beoordelen van ruimtelijke plannen, maar moeten nog worden geplaatst in de Weerter context. Daarmee kunnen we dan ook doelgericht uitvoering geven aan de ambities gesteld in de omgevingsvisie.

In de uitwerking van de ruimtelijke principes merken we dat initiatiefnemers (zoals projectontwikkelaars) meer sturing en inspiratie zoeken bij de uitwerking van de juiste kwaliteit. Wat is dorps, wijks, duurzaam en passend binnen de stedenbouwkundige kwaliteit? Hoe verhoudt het ontwerp zich tot het DNA van Weert (gebruikerswaarde)? En hoe verschilt deze kwaliteit per wijk en kern? Immers Weert kent een diversiteit aan wijken en kernen, waarbij elke wijk en kern een eigen dynamiek en identiteit kent (belevingswaarde). Gezien de ambitie van de gemeente en de woonopgave leggen we in het Ruimtelijk Kwaliteitskader de toekomstwaarde van de kwaliteit vast.



4. De opgave en ambities voor de komende 15 jaar

Met een groeiend aantal inwoners in het vooruitzicht staat de gemeente Weert de komende jaren voor een aantal forse opgaven. Om en nabij de 5.000 woningen erbij, een groei van werkgelegenheid, toevoeging van groen in de stad en dorpskernen, maatschappelijke voorzieningen die onder druk staan en een transitie op het gebied van mobiliteit inclusief maatregelen. Denk aan meer ruimte voor lopen en fietsen, minder (doorgaand) autoverkeer door de stad, de ambitie om energieneutraal te worden en klimaatadaptief. En dat alles met oog voor behoud van de Weerter kwaliteiten zoals erfgoed en de menselijke maat.

Kortom: de ontwikkeling van de gemeente gaat veel verder dan alleen de woningbouwopgave.

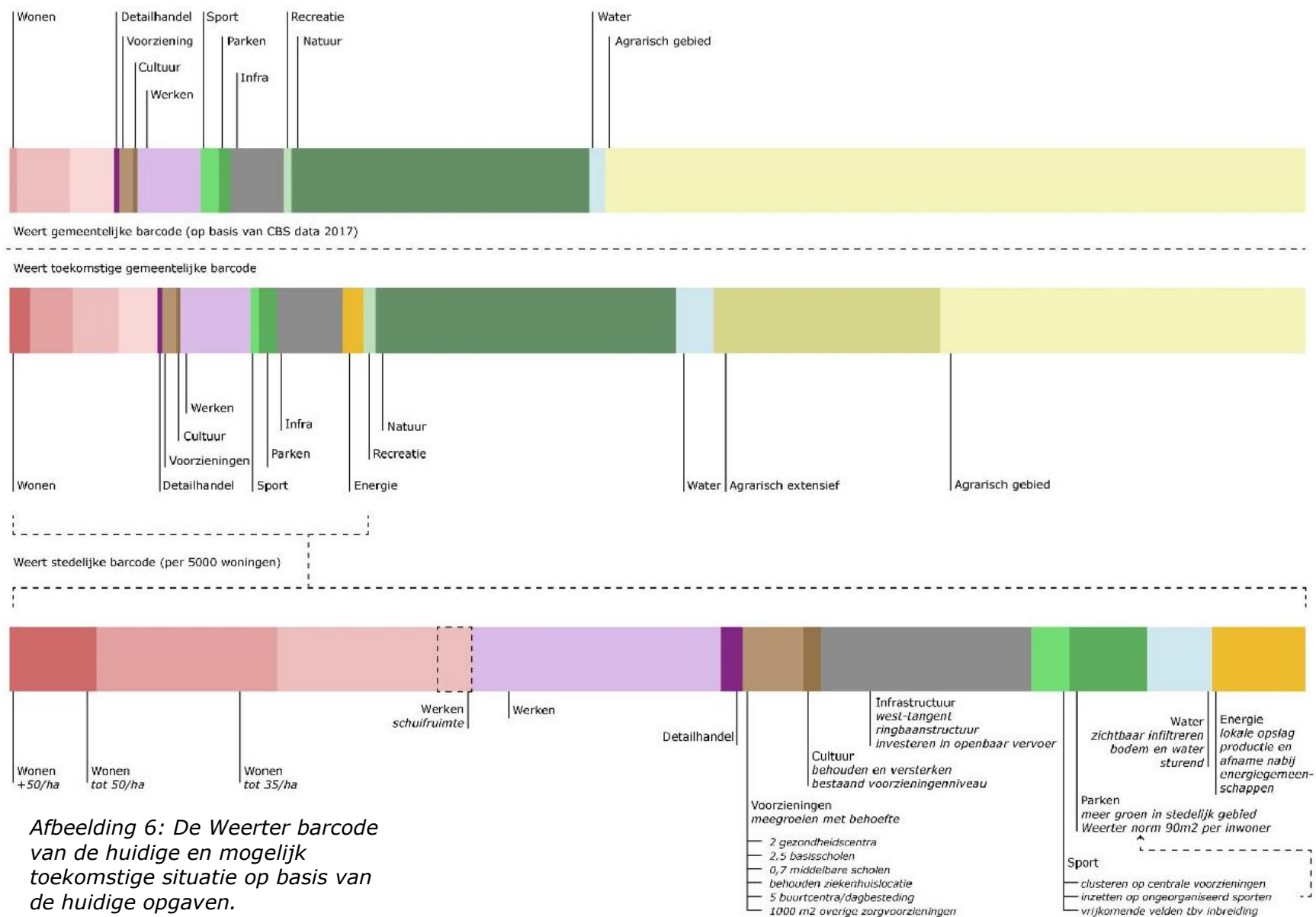
4.1 Methodiek bij de ontwikkeling

4.1.1 Weerter barcode

De gemeente Utrecht heeft voor haar ruimtelijke ontwikkelstrategie een barcode ontwikkeld, ook wel de 'Utrechtse barcode' genoemd. In dit document is een vertaling gemaakt naar een barcode met de Weerter maat en schaal. Daarmee 'bewaken' wij de eigenheid

van Weert in kwantitatieve zin. De barcode gaat over gezond stedelijk leven voor iedereen en geeft schematisch weer wat de ruimtevraag is voor Weert. De barcode is de optelsom van alle (programma)elementen die de gemeente vormen: groen, wonen, werken, landbouw, maatschappelijke voorzieningen, sport, energie, water en infrastructuur. De barcode is per functie opgebouwd uit normen, gebaseerd op het bestaande beleid, aangevuld met trends en ontwikkelingen. Deze elementen staan in een directe afhankelijkheid van elkaar. Meer van het één, betekent vaak ook meer van het ander. Zo betekent meer woningen dat ook meer ruimte voor werkgelegenheid en meer groen moet worden toegevoegd. De barcode laat in één oogopslag de onderlinge verhoudingen zien tussen deze verschillende elementen. De barcode geeft een kwantitatief beeld van de hoeveelheid ruimte die nodig zou zijn voor de groei van Weert.

Zoals gezegd brengt de barcode de kwantitatieve opgaven in beeld die in alle ruimtelijke ontwikkelingen verrijkt moeten worden met de kwalitatieve opgave. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan een 'beheerste groei vanuit eigenheid'. Op de volgende pagina staat de barcode van de huidige situatie in Weert en een mogelijk toekomstbeeld als we alle doelen zoals gesteld in de Omgevingsvisie Weert willen realiseren.

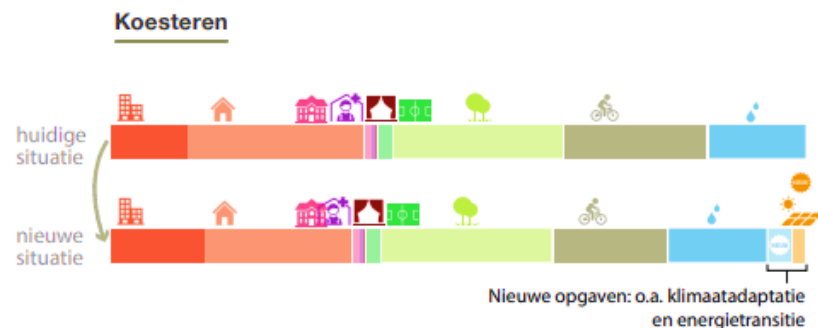


4.1.2 Vier hoofdrichtingen bij de ontwikkeling van gebieden

Voor de groei van de gemeente en het verder ontwikkelen van de gebieden in de stad zijn vier hoofdrichtingen gekozen: koesteren, inbreiden, transformeren en uitbreiden. De barcode is voor elk van deze perspectieven anders.

Koesteren

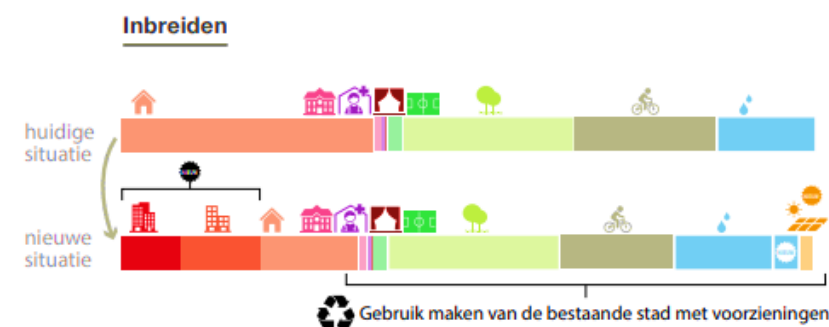
In delen van de gemeente waar geen groeimogelijkheden zijn, is koesteren en versterken van bestaande kwaliteiten het belangrijkste. Dit betekent dat de barcode die daar op dit moment aanwezig is vooral zal verkleuren als gevolg van transitie die niet direct gelinkt zijn aan de groei van de gemeente, maar die voortkomen uit de ambitie om alle gebieden een bepaald gezond leefbaarheidsniveau mee te geven.



Inbreiden

Bij inbreiden vangt de gemeente de groei op binnen de bestaande stad, op plekken waar nog

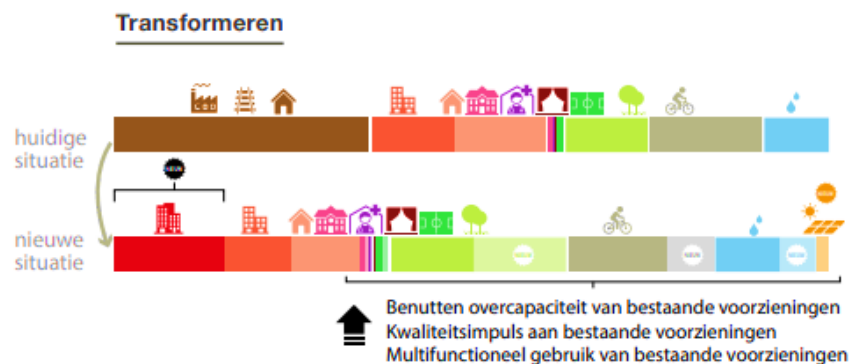
ontwikkelmogelijkheden zijn. Vanuit de barcode beredeneerd betekent het dat de groei voor een deel opgevangen kan worden met bestaande voorzieningen (indien en voor zover er overcapaciteit is) en dat voor een deel voorzieningen moeten worden toegevoegd. Het verschilt per locatie en per functie hoeveel toevoeging gewenst en mogelijk is.



Transformeren

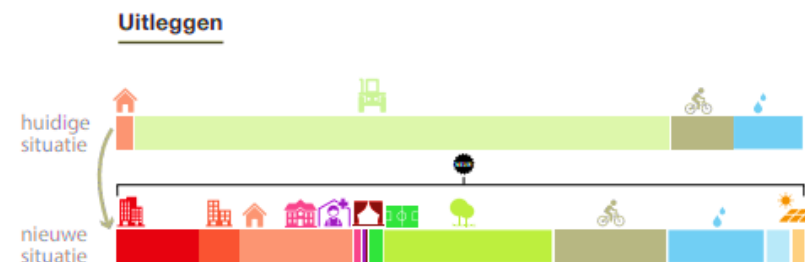
Bij *transformeren* vindt er een verandering van gebruik plaats (bijvoorbeeld van werken sec naar gemengd of naar sec wonen). Dit vraagt om een aanpassing van het voorzieningenniveau. Er zullen zeker voorzieningen moeten worden toegevoegd om de ontstane druk op de voorzieningen binnen de bestaande stad op te lossen. Transformatiegebieden lenen zich goed voor het adequaat opvangen van de groei door slimmer ruimtegebruik. Bijvoorbeeld door multifunctioneel gebruik van locaties, door het beter benutten van overcapaciteit of door voorzieningen beter bereikbaar te maken. De barcode voor een transformatiegebied zal daardoor meer functies kunnen bevatten per hectare

dan een koestergebied. Het kan ook zijn dat functies niet per sé in dit gebied passen. De gemeente kijkt dan of dit in de nabijheid kan.



Uitbreiden

Uitbreiden (of uitleggen) aan de rand van de stad zal de barcodesprong het grootst zijn, omdat het overgrote deel van de barcode nog moet worden gerealiseerd. Dat geldt vooral voor voorzieningen die niet in de nabijheid aanwezig zijn, zoals maatschappelijke voorzieningen, scholen en parken. Dit heeft ook gevolgen voor het bijbehorende kostenplaatje. Hierbij is het belangrijk dat de nieuwe gebieden niet ten koste gaan van investeringen in gezond stedelijk leven in de bestaande stad.



4.2 Een toekomstbeeld van Weert

In de Omgevingsvisie Weert staan de doelen voor de gehele fysieke leefomgeving beschreven. In dit hoofdstuk worden per thema de opgaven beschreven.

4.2.1 Woningbouw en woonomgeving

De druk op de woningmarkt in Weert, maar ook in de rest van Nederland, blijft onverminderd groot. Voor de gemeente Weert houdt dit in dat het uitgangspunt van voorsorteren op krimp veranderd is. De gemeente streeft naar 'Goed wonen voor elke doelgroep': Weert biedt voor ieder wat wils op het gebied van woningtypen en locatie, voor elk inkomen en met passende voorzieningen en activiteiten.

Om de druk op de woningmarkt aan te pakken hebben het Rijk, de Provincie Limburg, de Limburgse gemeenten, de Limburgse woningcorporaties en het Waterschap Limburg de Woondeal Limburg gesloten. Gezien de behoefte aan woningen nu en in de toekomst wil Weert de woningvoorraad in de periode tot 2037 met ongeveer 4.700 laten toenemen. Hierbij hanteren we de principes vastgelegd door het Rijk in de Nationale

Woon- en bouwagenda, de Woondeal Limburg en de nog vast te stellen Wet Regie op Volkshuisvesting. Deze principe zijn:

- Het bestaande aandeel sociale huurwoningen verhogen naar 30% (voor Weert nu ca 23%). Toevoegen van minimaal 30% sociale huur bij nieuwbouw;
- Toevoegen van minimaal 37% betaalbare woningen. Dit is zowel betaalbare koop als midden huur;
- Toevoegen van maximaal 33% vrije sector. Dit is zowel dure koop als dure huur.

Daarmee neemt Weert haar verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor voldoende huisvesting. Enerzijds voor de woningbehoefte van haar eigen inwoners, anderzijds vanuit haar centrumfunctie in Midden-Limburg én de groei van de Brainport regio.

De gemeente stuurt op het totaal van de ontwikkeling van de stad, wijken en dorpskernen waarbij het bovendien relevant is om, in samenhang met het toevoegen van woningen, te werken aan doorstroom, leefbare en gemengde wijken, aandacht voor specifieke groepen, woonconcepten, etc.

De gemeente onderscheidt daarnaast een kwalitatieve opgave gericht op type woningen, woonsegmenten en woonmilieus. Vanuit dat perspectief kijkt de gemeente ook naar het toevoegen van een goede mix van appartementen, grondgebonden woningen en verschillende woninggroottes en concepten (passend bij de demografische ontwikkeling en de ontwikkeling van de woonbehoefte) dat aansluit op de bestaande stad (en daaraan complementair is). Door de wisselwerking van enerzijds werken aan de bestaande stad én werken aan groei anderzijds kunnen de gemeentelijke ambities bereikt worden en wordt voorzien in de toekomstige behoefte.

Planvoorraad

De huidige harde en zachte planvoorraad is niet voldoende om in de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte te voorzien. Daarom hebben er verkenningen plaatsgevonden naar mogelijke in- en uitbreidingslocaties inclusief bijbehorende voorzieningen.

Groeiscenario's

Om de verschillende groeiscenario's te vergelijken toont tabel 1 een vergelijking tussen de scenario's structuurvisie, coalitieprogramma en Woondeal. Hierbij is het aantal woningen per jaar berekend voor een aantal perioden, waarvan de woondeal leidend is met 4.650 woningen. Hierbij is gekozen voor de volgende varianten:

- Periode 2024 t/m 2030 omdat dit de resterende looptijd van de huidige Woondeal betreft.
- Periode 2024 tot de huishoudenstop in 2037.
- De minimale plancapaciteit (130%) die noodzakelijk is als werkvoorraad om het aantal woningen te kunnen behalen, omdat niet alle plannen daadwerkelijk tot realisatie leiden.

Variant	Structuurvisie (netto)	Coalitieprogramma (netto)	Woondeal tot 2030 (bruto) +prognose na herijking 2030-2040
Aantal woningen per jaar	200 - 225	250	332
Aantal woningen 2024 t/m 2030 (7 jaar)	1400 – 1.575	1.750	1.575
Aantal woningen 2024 tot huishoudenstop in 2037 (14 jaar)	2.800 – 3.150	3.500	4.650
Minimale plancapaciteit 130% (14 jaar)	3.640 – 4.095	4.550	6.045

Tabel 1: Groeiscenario's woningbouw

Woonmilieus

Er bestaat een tekort aan levensloopbestendige en sociale huurwoningen en dit tekort zal naar verwachting de komende jaren alleen maar toenemen. De woonopgave is dus niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. Het is daarom van belang om de juiste woningen op de juiste plek te programmeren. Hiervoor kijken we naar de verschillende woonmilieus.

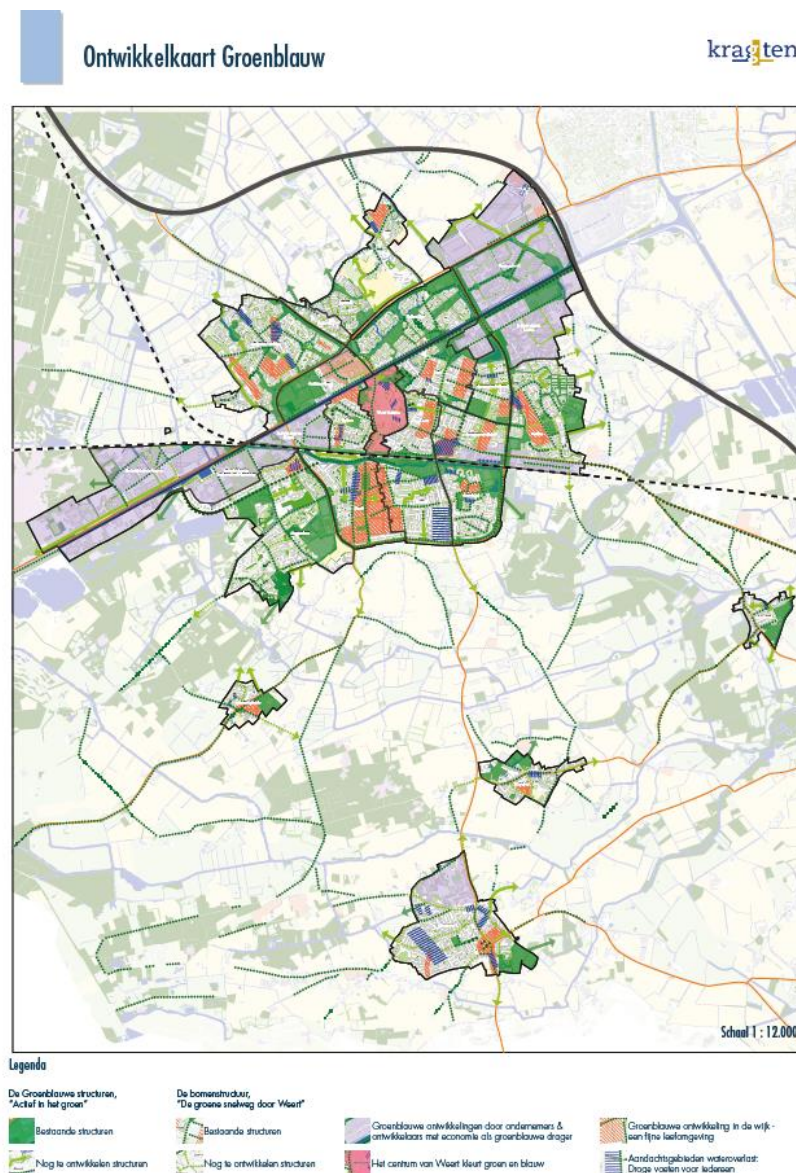
Woonmilieus omvatten meer dan alleen afzonderlijke woningen; het gaat over de beleving die een gebied uitademt. Wanneer gesproken wordt over de ontwikkeling van woonmilieus wil dat zeggen dat er niet slechts woningen worden gebouwd of vernieuwd, maar dat in de opzet rekening wordt gehouden met de wensen en behoeften van de toekomstige bewoners. Voor gezinnen met kinderen betekent dit bijvoorbeeld dat bij de bouw van woningen voor deze huishoudens (of het nu gaat om grondgebonden woningen of om appartementen) ook een fysieke en sociale omgeving wordt 'gepland' die aansluit bij de behoeften. Het gaat dan bijvoorbeeld om scholen en speelplaatsen in de buurt. Ieder woonmilieu heeft ook zijn eigen balans in de woningvoorraad, het groen en de aanwezige voorzieningen. Het basispakket dat in elk woonmilieu aanwezig moet zijn, wordt gevormd door vier bouwstenen: wonen, openbare ruimte, voorzieningen en routes. Daarnaast wordt met name gekeken hoe urgent woningzoekende doelgroepen een plek in Weert krijgen zodat zij onderdeel worden van de sociale cohesie in de wijk zonder dat dit de bestaande sociale cohesie verstoort.

4.2.2 Groen en klimaatbestendig

De kernkwaliteit van Weert is het groen. Dit willen we graag zo houden. Het groen en blauw (water) in de gemeente biedt ruimte voor rust en recreatie en draagt bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en het welzijn en de gezondheid van de Weertenaren. In de komende periode van deze ontwikkelstrategie zal er extra aandacht zijn voor het combineren van de groei met versterking van de groene en blauwe structuren van Weert. Door groen en water te combineren wordt tegelijk gewerkt aan het klimaatrobuust maken van de stedelijke omgeving en we zorgen ervoor dat soorten zich beter kunnen handhaven en minder gevoelig zijn voor droogte en ziektes. Uit cijfers blijkt dat de insectenmassa de afgelopen 50 jaar 80% in omvang is afgenomen. Weert beschikt gelukkig over heel veel groen wat de kwaliteit van de leefomgeving versterkt en bijdraagt aan een gezonde leefomgeving. Het is dus belangrijk om het aanwezige groen in omvang te behouden maar ook te versterken. Gelet op de teruggang van de biodiversiteit moeten we koersen op het versterken van de kwaliteit van het groen. Om de biodiversiteit weer terug te brengen op niveau is het van belang om het type groen aan te leggen waarmee voldoende voeding en een goede leefomgeving voor de diersoorten wordt gecreëerd. Om groen goed te laten gedijen is waterbeschikbaarheid uiteraard van groot belang. Daarom willen we de bestaande groen-blauwe structuren versterken en nieuwe creëren met het juiste groen op de juiste plaats.

De groei van met name de stad brengt risico's met zich mee van versnippering van het groen en versterking van de leefomgeving. In de Omgevingsvisie staat dat voor een duurzame ontwikkeling en het realiseren van onze ambities ruimte nodig is. De juiste ontwikkeling op de juiste plek. Omdat we groen en landschap willen behouden en versterken is een ruimtelijk raamwerk opgesteld. Dit ruimtelijk raamwerk helpt ons om de opgaven en ambities in te kunnen passen en vorm te geven. Het raamwerk borgt de samenhang van groen/blauwstructuren en helpt ons om de identiteit te versterken. Het koestert en versterkt de huidige groenblauwstructuur.

Door de stad lopen groene en groenblauwe structuren. Dit netwerk wordt versterkt en uitgebreid. De structuren verbinden wijken, bedrijventerreinen en de stad met het omliggende buitengebied. Het groenblauwe netwerk heeft belangrijke waarde voor ecologie, biodiversiteit, klimaatbestendige stad, beleving, beweging en ook om te ontspannen. Op dit moment wordt een structuurkaart samengesteld waarop de bestaande groenblauwe structuren zichtbaar zijn en wordt gewerkt aan een kaart waarop de nieuwe groenblauwe structuren zichtbaar worden gemaakt en de structuren die versterkt moeten worden.



Om ervoor te zorgen dat Weert aantrekkelijk en leefbaar blijft, gelden een aantal uitgangspunten voor het realiseren van voldoende en gevarieerd groen:

- Minimaal 95 m2 openbaar groen per woning: voor Weert betekent dat we minimaal voor het behoud van het aantal m2 groen per woning nastreven
- 300 m tot een groene ontmoetingsplek: we hanteren een maximum van 300 m afstand tot een groene ontmoetingsplek. De 300 m is een gemiddelde afstand in Nederland. De 300 m tot aan een groengebied betekent 5 minuten wandelen.
- De hemelwaterverordening is van toepassing.
- Streven naar minimaal 40% groen in iedere buurt als ondergrens voor het klimaatbestendig maken van de gemeente.
- Versterken van de lokale biodiversiteit bij elke ruimtelijke ontwikkeling (natuurinclusief bouwen). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Weerter soortenlijst¹². Met het vastklikken van de Weerter soortenlijst werken we aan een gebiedseigen natuurinclusieve stad¹³.
- Het regenwater opvangen en verwerken op de plek waar de druppel valt op het perceel. Dit vraagt om aangepaste bouwstijlen met

bijvoorbeeld vegetatiedaken wanneer percelen klein ingepast worden. Hiermee worden daken multifunctioneel benut. Enerzijds voor de opvang van het regenwater, anderzijds voor het versterken van de biodiversiteit maar ook voor het tegengaan van hittestress.

- Het vergroten van de toegankelijkheid van bestaand groen samen met onze partners.
- Groen moet multifunctioneel zijn en zoveel mogelijk waarden te dienen. Hierbij kijken wij naar meer klimaatbestendigheid, het versterken van de biodiversiteit (voldoende en de juiste voeding voor diersoorten), een gezonde(re) omgeving (beleving, schaduw, beschutting, welzijn, gezonde lucht) en ontmoetingsplekken (socialisering, tegengaan vereenzaming).
- Het landschap en de natuur zijn in verbinding met de stad via groene-blauwe en beschaduwde structuren. De groenblauwe dooradering loopt als het ware door vanuit de stad naar het platteland.
- We streven naar een uitbreiding van het stadswandelbos de IJzeren man als hotspot van recreatieve en ontspanningsmogelijkheden, zoals beschreven in de Omgevingsvisie.

¹² <https://www.onsduurzaamweert.nl/biodiversiteitskaart>

¹³ Daarbij houden wij ons aan het Bbl en verwijzen wij specifiek naar de Weerter soortenlijst

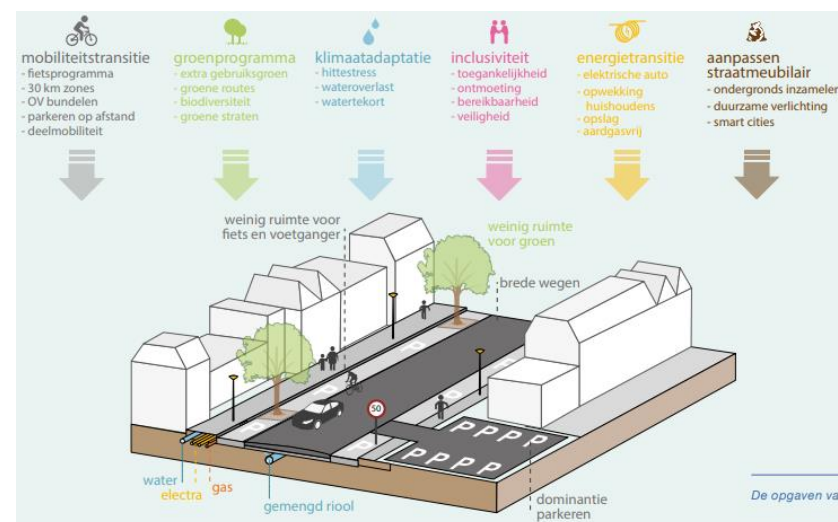
Openbare ruimte

In de openbare ruimte komen vele opgaven samen. Dit vraagt om een integrale aanpak. De openbare ruimte is de huiskamer van de stad. Hier vindt het grootste deel van het (sociale) leven plaats: ontmoeten, ontspannen, verplaatsen, spelen en bewegen. Daarnaast levert de openbare ruimte een belangrijke bijdrage aan het functioneren van de gemeente als geheel. In de openbare ruimte liggen bijvoorbeeld alle kabels en leidingen voor de distributie van het gas, elektriciteit het drinkwater, de leidingen voor de afvalwateropvang en het transport naar de zuivering, de hemelwaterleidingen, kabels voor de digitale communicatienetwerken, groenblauwe structuren en meer.

De stad groeit (binnenstedelijk) maar het wordt ook steeds drukker in die openbare ruimte: er zijn steeds meer mensen op dezelfde plek op hetzelfde moment. Ook ondergronds wordt het drukker, omdat meer mensen water, energie en communicatie nodig hebben. Daarbovenop komt nog de energietransitieopgave die meer ruimte vraagt voor transport en opslag. Klimaatadaptatie vraagt om maatregelen en ruimte om hittestress, wateroverlast

De oplossing is door de veelheid en complexiteit van de vraagstukken niet te vinden in het simpelweg stapelen van de opgaven. Het vraagt om een integrale herstructurering/transitie van de openbare ruimte in de hele (dus ook bestaande) stad. Dat wil zeggen dat de gemeente opgaven en doelstellingen aan elkaar koppelt. Op die manier wordt de ruimte

en watertekort op te vangen. Ook de mobiliteits-transitieopgave vraagt om een andere indeling van de openbare ruimte. Dit samen betekent onder andere dat de komende jaren vele straten opnieuw ingericht worden en keuzes moeten worden gemaakt. Dit proces is al in gang gezet. Al deze opgaven leggen een claim op de boven- en ondergrondse ruimte.



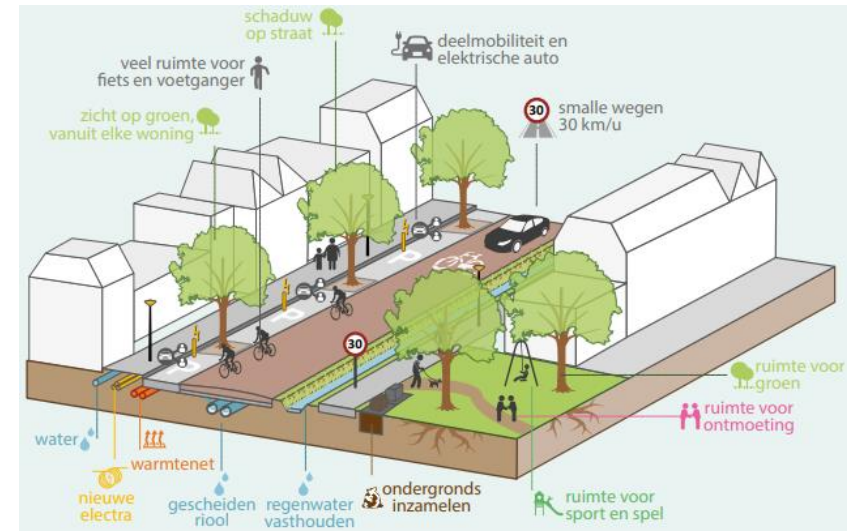
zo efficiënt mogelijk ingericht. Dit vraagt om een evenwichtige samenhang tussen de verschillende opgaven. We hanteren hierbij de volgende principes:

- Visie: een éénduidige en breed gedragen visie op de openbare ruimte met duidelijke keuzes / prioritering, rekening houdend met de karakteristieken van het gebied en extra

aandacht voor de ondergrond en meervoudig ruimtegebruik;

- Financieel: ontschotten / koppelen budgetten;
- Organisatorisch: integraal programmeren (werk-met-werk maken en integrale gebiedsontwikkeling), een toets op de ruimtelijke kwaliteit, beheer en technische uitvoering en een afwegingskader bij tegenstrijdige functies of te weinig ruimte;
- Ontwerptechnisch: alle disciplines en belangen in de openbare ruimte (voortijdig en integraal) betrekken. Deze integrale benadering van een gebiedsontwikkeling vraagt om een gedisciplineerde projectmatige aanpak.

De ruimtelijke ontwikkelstrategie gaat in eerste instantie vooral over de grote bewegingen in de gemeente: nieuwe woonwijken, nieuwe bedrijventerreinen, infrastructuur, nieuw groen en energietransitie. Maar door de enorme hoeveelheid straten, plantsoenen, watergangen, parkeerplekken, voetpaden, kabels en leidingen etc. is de schaal van de openbare ruimte minstens net zo cruciaal voor het functioneren van de gemeente in zijn geheel. In de komende jaren worden veel straten aangepakt voor de vervanging van het riool, de energietransitie, groot onderhoud om de kwaliteit op orde te houden en klimaatadaptatie. De gemeente streeft naar een integrale aanpak van deze activiteiten met het oog op de openbare ruimte.



4.2.3 Bedrijventerreinen

De economische groei in de regio Brainport is van invloed op Weert. De regio verwacht tot 2040 ongeveer 700 ha extra bedrijventerreinareaal met 70.000 extra arbeidsplaatsen nodig te hebben. Door de druk vanuit deze regio neemt de vraag naar ruimte voor bedrijventerreinen ook in Weert toe. De kwantitatieve vraag volgens de STEC Groep prognose voor Weert ligt tussen de 21 en 44 hectare voor de periode 2022 tot en met 2030. Deze opgave geldt ook nog in 2024 en is daarmee actueel. Daarnaast groeit het aantal inwoners de komende jaren. Het uitgangspunt is dat het aantal banen in aard en omvang van de beroepsbevolking zal mee groeien. Daarmee voorkomen we negatieve pendel naar omliggende regio's en gaan we filedruk tegen.

Weert wil de bestaande bedrijventerreinen buiten de ringbaan behouden en intensiveren en heeft als algemeen uitgangspunt dat bedrijventerreinen binnen de ringbanen mogen verkleuren. Door deze verkleuring betekent het dat we niet alleen ruimte nodig hebben voor nieuwe bedrijven maar ook ruimte om bedrijven te verplaatsen. De groei van productie nabij dicht bewoonde gebieden, bevoorrading binnenstad en circulaire economie maken dat de vraag naar bedrijvenlocaties met enige milieuzonering zal groeien, waarmee de energievraag en het aanbod eveneens zal groeien. Met name de bedrijventerreinen de Kempen en Kanaalzone III lenen zich daarvoor. Midden- en kleinbedrijven worden steeds meer verdrongen door grote (logistieke) bedrijven als gevolg van stijgende grond- en huurprijzen. Start en scale-ups, creatieve bedrijven en maakindustrie wil de gemeente juist behouden op de bedrijventerreinen en daarvoor de juiste ruimte op de juiste plek blijven bieden. De gemeente richt zich op meer kleinschalige bedrijvigheid, MKB en arbeids- en kennisintensieve bedrijvigheid. Het Economisch profiel is hierbij leidend.

Conform de Omgevingsvisie worden nieuw uit te geven bedrijfskavels niet groter dan 5 hectare groot. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein gaat hand in hand met de ontwikkeling van opwek energie zodat opwek en afname bij elkaar worden gebracht.

4.2.4 Maatschappelijke voorzieningen

Iedereen doet mee is een kernwaarde van Weert. Alle voorzieningen zijn voor inwoners toegankelijk, bereikbaar en beschikbaar. Daarbij zetten we in op een

optimale clustering van activiteiten. We stimuleren daarmee ontmoeting en zorgen voor verbinding tussen onze bewoners. Ze dragen bij aan mentale en fysieke gezondheid, ontwikkeling, recreatie en ontspanning.

Onder wijk- en dorpsvoorzieningen verstaan wij:

- welzijnsvoorzieningen (wijk- en dorp accommodaties)
- primair onderwijslocaties
- kinderdagverblijven
- speeltuinen
- sportfaciliteiten in de openbare ruimte
- sportvoorzieningen
- religieuze voorzieningen
- culturele voorzieningen
- zorg voor ouderen
- locatie voor dagbesteding
- gezondheidscentra

Voor een deel van deze voorzieningen zijn normen vastgesteld die aangeven wanneer er uitbreiding nodig is. Voor andere voorzieningen monitort de gemeente samen met partners wanneer er uitbreiding nodig is. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de eventuele benodigde behoefte meegenomen.

4.2.5 Mobiliteit

Het mobiliteitsplan 2030 beschrijft de opgaven en maatregelen voor de komende jaren op het gebied van mobiliteit. In het mobiliteitsplan wordt de nadruk gelegd op het speerpunt lopen en fietsen. De Ringbanen vormen voor het gemotoriseerde verkeer naar de toekomst toe de belangrijkste ader. De doelen die

beschreven staan in de Omgevingsvisie vragen een aangepaste koers van het Mobiliteitsplan Weert 2030.

De gemeente Weert staat voor belangrijke uitdagingen op het gebied van mobiliteit en leefbaarheid in relatie de ruimtelijke ontwikkelingen die op ons afkomen. De woningbouwopgave, de economische groei, het borgen van goede bereikbaarheid en het leefbaar houden van onze gemeente zijn concrete aspecten die direct invloed hebben op de wegenstructuur van Weert. In het Mobiliteitsplan Weert 2030 is reeds vermeld dat de Ringbanen de ruggengraat zijn van ons mobiliteitssysteem. Het is daarom van belang dat de huidige knelpunten én de ontwikkelingen die op ons afkomen, goed afgewikkeld kunnen worden op het Ringbanenstelsel.

Het verkeer in Weert begint met name op de ringbaan noord vast te lopen. Buiten de gemeente staat er een lange dagelijkse ochtend file op het hoofdwegennet richting Eindhoven. De verwachting is dat met de groei van inwoners dit gaat toenemen en dat bestaande knelpunten verergeren en er nieuwe knelpunten bijkomen.

De infrastructurele aanpassingen die de ontwikkelingen met zich meebrengen vragen een flinke investering. Niet ieder gebied is hetzelfde, we houden rekening met de karakteristieken van het gebied. Het is daarom van belang om in dit proces een planning en prioritering te maken welke knelpunten als eerste aangepakt moeten worden. Het voorbereiden van dergelijke maatregelen kent een relatief lange procedure en mag uiteindelijk

niet leiden tot vertraging van de ontwikkeling van de ruimtelijke opgaves.

4.2.6 Energie

De energietransitie vormt een enorme uitdaging voor onze samenleving, economie én leefomgeving. De gevolgen van de energietransitie zullen ook zijn weerslag hebben op ons landschap en onze leefomgeving. Naast ruimte voor onder andere wonen, werken en natuur, zal er in de toekomst meer ruimte gevraagd worden voor de opwek en opslag van energie. Hier zijn vanuit reeds bestaande beleidskaders en onderzoeken reeds studies naar gedaan. Deze aanwezige beperkingen en of voorwaarden komen veelal voort uit de landschappelijke waarden, aanwezige woningen en vliegverkeer. Dat maakt het er niet makkelijker op deze opgave te realiseren.

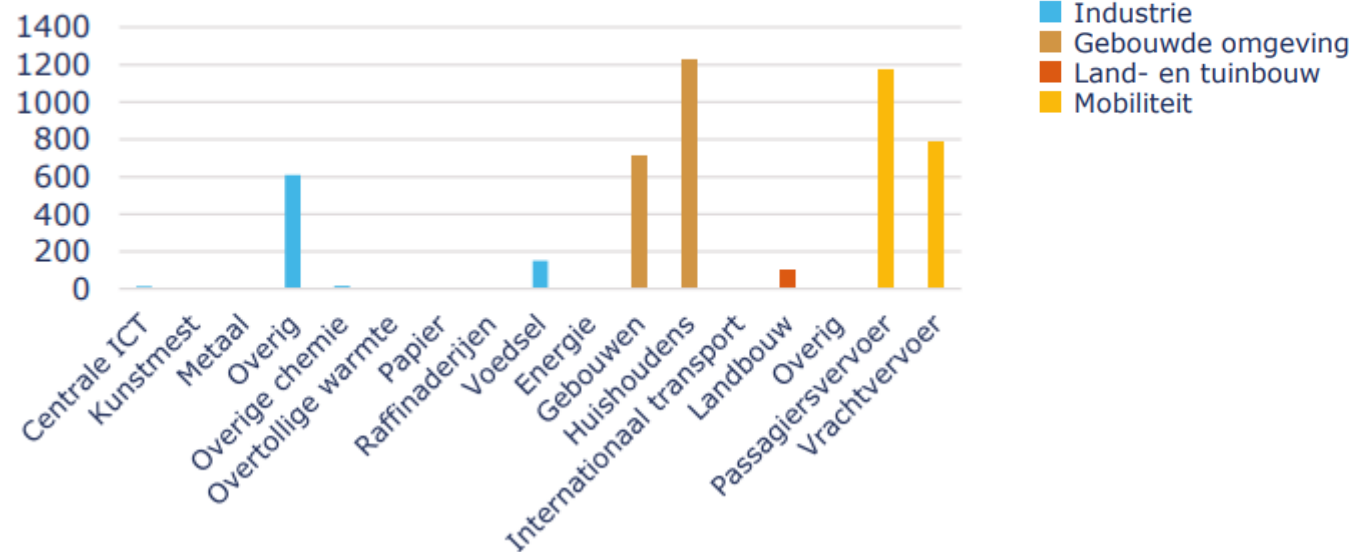
Energievraag

Op steeds meer plekken is de elektriciteitsinfrastructuur beperkend voor nieuwe activiteiten en is er congestie afgekondigd, zo ook in Weert. Congestie wordt afgekondigd als de netbeheerders meer vermogen (verwachten te) moeten gaan transporteren dan dat de infrastructuur kan transporteren. Hierbij houden ze rekening met autonome groei van vermogensgroei bij kleinverbruikers (zoals verduurzaming via een warmtepomp). De netbeheerders zijn verplicht hierin te faciliteren. Gevolgen bij de afkondiging van congestie is dat nieuwe aanvragen (voor meer transportcapaciteit of nieuwe aansluitingen) van grootverbruikers niet standaard meer gerealiseerd worden. Congestie geldt zowel voor het hoogspanningsnet als voor de

onderstations. De komende tijd zal voldoende elektriciteit één van onze grootste uitdagingen zijn. Alle ruimtelijke ontwikkelingen hebben energetische implicaties. Ontwikkelingen beïnvloeden logischerwijs vaak de energievraag, maar hebben daarmee ook een effect op de vermogensvraag.

Op dit moment wordt er gewerkt aan een energiebeeld van de toekomst. Dit brengt de huidige en toekomstige situatie in beeld. Op basis van het energiebeeld van de toekomst gaat dat gemeenteraad nieuwe kaders stellen voor de energie- en warmtetransitie. Totdat de nieuwe kaders zijn gesteld geldt de Weerter routekaart energietransitie.

Weert - totaal verbruik 4800 TJ



Afbeelding 7: Huidige energievraag per (sub)sector in totalen.

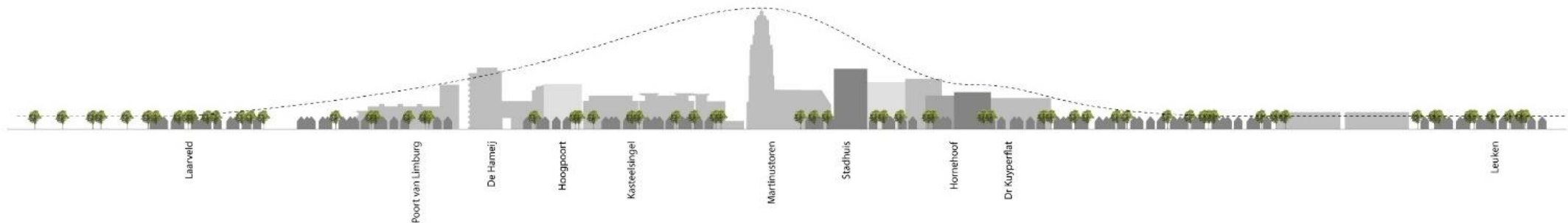
4.2.7 Hoogbouw

De groei van de stad vraagt ook een visie op hoogbouw. Deze paragraaf gaat in op de locaties en op de basisregels voor hoogbouw in Weert. Regie op ruimtelijke kwaliteit van onder andere hoogbouw wordt verankerd in het Ruimtelijk kwaliteitskader.

In de meeste woonwijken is bebouwing te vinden met een hoogte van twee bouwlagen met een kap. Door de verdichting en stedelijke opgave wordt daarmee vaker onderzocht of ook appartementen mogelijk zijn. Meerlaagse gebouwen zijn daardoor vanaf de Tweede Wereldoorlog in de wijken ontwikkeld. Op stedelijk niveau wordt pas over hoogbouw gesproken als de bebouwing boven de boomgrens uitsteekt en daarmee het silhouet van de stad gaat bepalen. De definitie van

hoogbouw is daarom pas toepasbaar vanaf de 5e bouwlaag, gezien deze pas boven de boomkruinen uitkomt.

In de afgelopen jaren zijn er enkele hoge gebouwen gerealiseerd naar de maat en schaal van Weert. Met de zoektocht naar de verhouding tussen ruimtelijke kwaliteit en stedelijke dichtheid beschrijven we de contouren van welke hoogteaccenten passend zijn in de stad. Daarmee wordt hoogbouw breder opgevat dan specifiek de vraag hoe hoog de stad zich mag ontwikkelen. Het silhouet van de stad is een belangrijk element van de ruimtelijke kwaliteit, het heeft de nadruk gelegd op de binnenstad en de stationsomgeving.

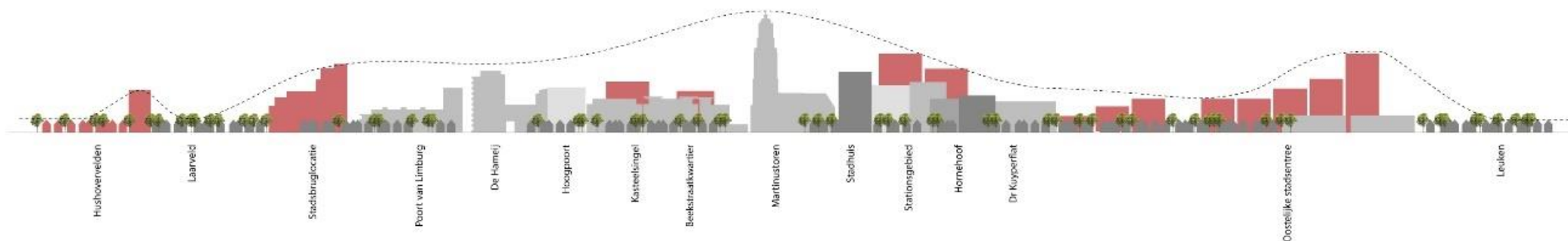


Afbeelding 8: Bestaand silhouet gezien vanuit Ringbaan-West richting stad

Door de ontwikkeling van de Hameij, de Poort van Limburg en Beekpoort is het kanaal verder geaccentueerd. Deze trend wordt doorgezet met de ontwikkeling van de Stadsbruglocatie. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie is het hoogbouwcluster rond het station vergroot tot de gehele Spoorzone, lopend vanaf Kanaalzone I tot aan de Ringbaan-Oost. Nieuwe hoogstedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden op transformeerbare bedrijventerreinen, zoals de Oostelijke Stadsentree. Daarnaast zijn van oudsher in bestaande wijken de meest prominente entrees en infrastructurele lijnen

aangezet door hoogbouw. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de Servilliusflats aan de Ringbaan West, de Laurenburg aan de Ringbaan Zuid of de portieketageflats aan de Sint Jozefslaan.

Met het programma Keent-Moesel worden diverse van deze woonblokken gerevitaliseerd en zal nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van aanvullende appartementengebouwen. Deze worden wederom onder andere geplaatst op de entrees of andere accentplekken in de wijk.



Afbeelding 9: Toekomstig silhouet gezien vanuit Ringbaan-West richting stad

Hoogbouw volgens de Weerternorm kent een gepaste maat en schaal: De kerken blijven het herkenningspunt van onze dorpen en stad, we blijven daar dus qua hoogte ruim onder. Voor de stad houden we daarbij maximaal 15 lagen (bij benadering 50 meter) aan en enkel in specifieke gebieden, zoals ook is gesteld in de Omgevingsvisie.

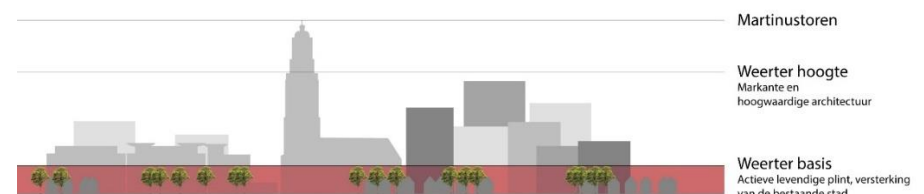
We blijven daarmee binnen de S- M- en L- categorie voor hoogbouw. De basis van deze uiteen splitsing ligt in de voorgaande Hoogbouwvisie. We wijzigen daarin enkel de S-categorie. Deze was voorheen tot 15 meter hoogte en de M-categorie tot 45 meter hoogte. Dit verschil is groot en om de geleidelijke schaal binnen het bestaand bebouwd gebied te behouden is meer nuance op hoogteopbouw nodig.

- Geen hoogbouw: tot 15 meter hoog (ongeveer 5 verdiepingen)
- S-categorie: Buurtaccenten, gebouwen van 15 tot 25 meter hoog (ongeveer 8 verdiepingen)
- M-categorie: Middelhoogbouw, gebouwen tot 45 meter hoog (ongeveer 14 verdiepingen)
- L-categorie: Stedelijke oriëntatiepunten, gebouwen tot 75 meter hoogte, maar in Weert afgetopt tot 54 meter (respectievelijk de laatste versmalling in de Martinustoren, ongeveer 15 verdiepingen). Op die wijze zal hoogbouw ondergeschikt blijven aan de Martinustoren.

Ter aanvulling, in steden als Eindhoven, Rotterdam en Utrecht bouwt men XL- (tot 105 meter) en XXL-

categorie (boven 105 meter) hoogbouw. Een dergelijke schaal is niet gepast voor een kleine stad als Weert. Enkel de Martinustoren, met een hoogte van 78 meter, valt binnen de XL-categorie.

Daarnaast vinden we het belangrijk dat met hoogbouw de menselijke maat niet verloren gaat. Gebouwen dienen esthetisch en functioneel gezien een zekere relatie te hebben en behouden met de directe omgeving. We introduceren daarom de "Weerter basis".

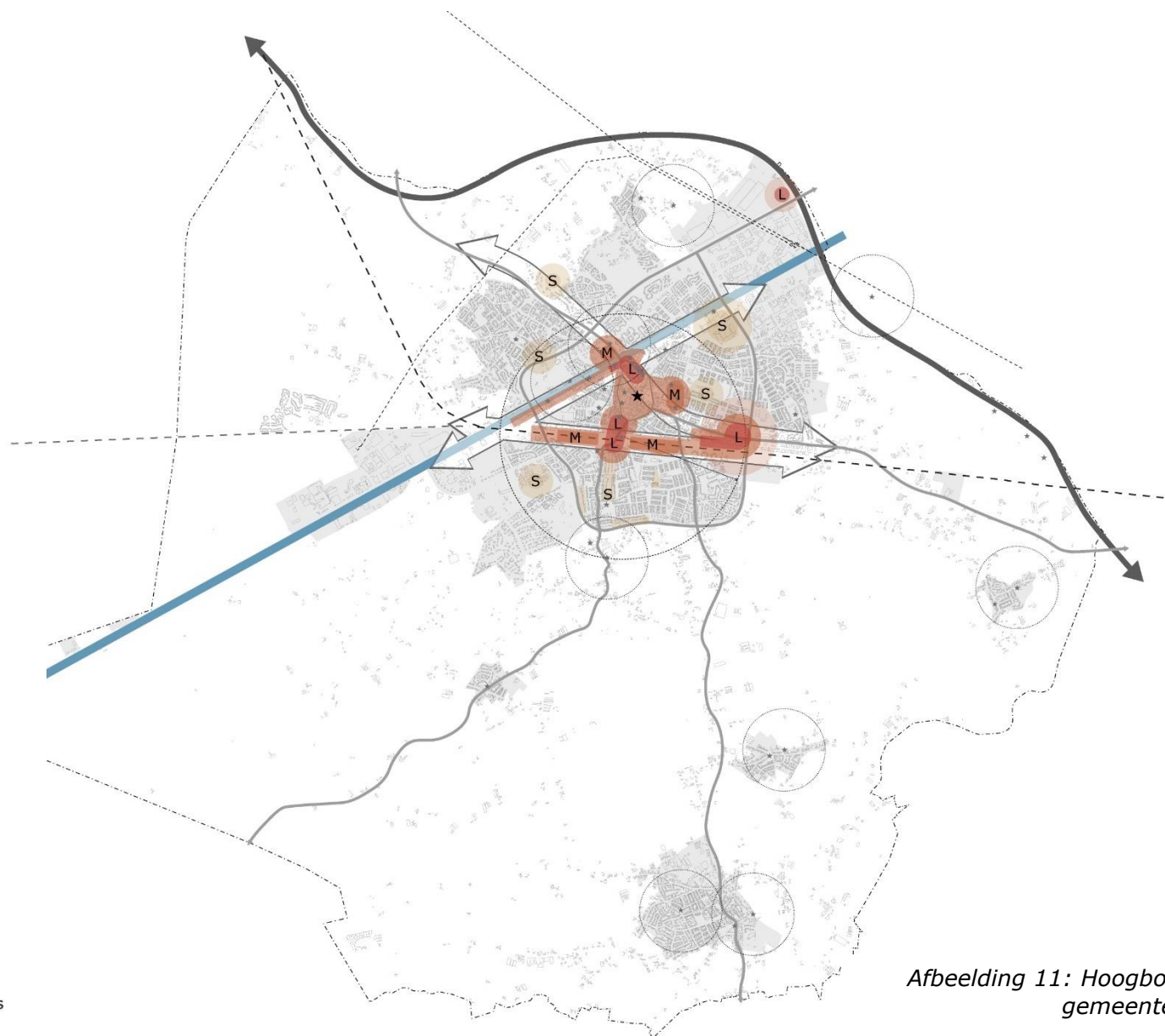


Afbeelding 10: Schematische weergave "Weerter basis"

De dorpse, nuchtere en toegankelijke laag, onder de daadwerkelijke hoogbouw. Het is ook de laag waarin ook onze cultuurhistorische panden liggen. Juist in deze laag willen we de bestaande kwaliteiten behouden en versterken, naast toevoeging van nieuwe ontwikkelingen. De "Weerter basis" ligt in de eerste 4 verdiepingenlagen van de hoogbouw en richt zich met name op de plint. Deze kent een goede dynamiek en levendigheid, dus niet enkel woningbouw. Denk daarbij aan publieke functies, huiskamers voor geclusterd wonen, werkplekken, etc.

Legenda

- Bebouwd gebied
- Buitengebied
- L (tot 45+ meter)
- M (25 tot 45 meter)
- S (15 tot 25 meter)
- Kanaal
- Snelweg
- Hoofdwegenstructuur
- Spoor
- Hoogspanningslijn
- Verstedelijkingslint
- Martinuskerk
- Beeldbepalend hoog object
- 1,5 km straal vanaf station
- Molenbiotoop
- Vrijwaringszone windmolens



*Afbeelding 11: Hoogbouwvisie
gemeente Weert*

Bij de ontwikkeling van hoogbouw is het realiseren van hoge ruimtelijke kwaliteit van groot belang. De parkeeropgave (zoals gesteld in het geldende parkeerbeleid) dient uit het zicht te worden gerealiseerd. Dit kan bijvoorbeeld onder de grond, in het gebouw of ingesloten in een gesloten bouwblok. Ook dient er voldoende ruimte te worden gereserveerd voor gebruikers groen. Dit kan op maaiveld, maar ook het dakoppervlakte (de 5e gevel) kan maximaal worden benut. Gebouwen zijn markante blikvangers van de stad en dienen daarom van hoogwaardige architectuur te zijn. In het Ruimtelijk Kwaliteitskader zal hier verder op in worden gegaan.

Wanneer deze reeds bekende en de nieuwe woningbouwclusters op kaart worden geplaatst, ontstaat de "Weerter driehoek", met een hoek op de meest voorname entreegebieden naar de binnenstad. Het verbindt de assen: Eindhovenseweg – Roermondseweg (Oostelijke stadsentree), de Spoorzone en het Kanaal en omzoomd op die manier de historische binnenstad.

De entrees van omliggende wijken kunnen, op gepaste schaal (S-categorie), aangezet worden met hoogbouw. Dit is in het verleden met de ontwikkeling van Keent en Moesel gestart en zal door middel van inbreiding en uitbreiding ook bij andere wijken in de stad worden mogelijk gemaakt.

Concluderend stellen we de volgende voorwaarden aan hoogbouw:

1. De "Weerter basis", de plint van maximaal 4 verdiepingen dient dynamisch te zijn en daarmee functioneel en ruimtelijk in verbinding te staan met de directe omgeving;
2. De "Weerter hoogte", maximaal 54 meter hoogte op specifieke gebieden. Daarmee blijft hoogbouw ondergeschikt aan de Martinustoren;
3. De ruimtelijke kwaliteit is hoogwaardig, zowel in functionele als in architecturale zin;
4. De "Weerter driehoek", hoogbouw vindt plaats in gebieden zoals aangegeven op afbeelding 11.

4.2.8 Veiligheid en leefbaarheid

De ontwikkeling van de stad zorgt voor levendigheid – economisch en sociaal. Tegelijkertijd kan het ook de leefbaarheid en veiligheid in de stad onder druk zetten. Voor elke bewoner, ondernemer, toerist en bezoeker wil de gemeente dat het goed toeven is in Weert.

Een gemeente veilig houden is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Als mensen elkaar kennen en elkaar willen helpen, dan voelt de stad, wijk en of dorp veilig. In onze diverse samenleving is het nog belangrijker geworden om in ons streven naar een veilige gemeente ervoor te zorgen dat er ruimte is voor iedereen. Relevante ontwikkelingen voor keuzes in het veiligheidsbeleid van gemeenten zijn:

- de ingrijpende, geregistreerde criminaliteit voor burgers (straatrovers, woninginbraken, overvallen) neemt af;

- de minder zichtbare criminaliteit (cybercriminaliteit, fraude, oplichting, ondermijning) neemt toe;
- de digitale veiligheid (ook bij de overheid) houdt geen gelijke tred met de digitalisering van de samenleving¹⁴.

Om de stad veilig te houden is een aantal zaken nodig. Het is belangrijk dat infrastructuur, dienstverlening en kwaliteit van de gebouwde omgeving gelijke tred houden met de verdichting. Leefbare, aantrekkelijke en veilige wijken en steden ontstaan dankzij diversiteit in de wijk. Bij de toename van het aantal woningen moet ook gewerkt worden aan het verbeteren van de leefomgeving, aan het mengen van functies, aan het autoluw maken van veel straten, aan het verbreden van trottoirs en het uitbreiden van plekken voor ontmoeting, zoals pleinen, parken en maatschappelijke voorzieningen. Specifiek aandachtspunt is het transport van gevaarlijke stoffen. De gemeente gaat stimuleren dat dit zo veel mogelijk langs de stad plaats vindt, in plaats van er dwars doorheen.

4.29 Circulariteit

Weert volgt de doelstelling van het Rijk om in 2050 honderd procent circulair te zijn. Bij de transitie naar een circulaire samenleving is de ambitie om grondstoffen niet te onttrekken aan de aarde en bij nieuwe ontwerpprocessen al na te denken over hoe materialen (her)gebruikt kunnen worden.

De condities voor de transitie van een lineaire naar circulaire samenleving geeft de gemeente vorm in deze ruimtelijke ontwikkelstrategie:

- Op specifieke werkgebieden is er ruimte voor nieuwe bedrijven die hier op in kunnen spelen, die milieucontouren benutten voor zowel opslag als nieuwe productie. Door bedrijven die afhankelijk zijn van elkaar in dit proces dicht op elkaar te positioneren, ontstaan er korte ketens wat een basis is om circulariteit toe te passen en te versterken.
- Bij de inrichting van de openbare ruimte wil de gemeente rekening houden met de verschillende mogelijkheden in materiaalgebruik, bijvoorbeeld via het handboek openbare ruimte.
- De gemeente gaat werken aan andere manieren van regelgeving en techniek.
- De gemeente stimuleert inwoners en ondernemers richting circulaire economie.
- De gemeente wil waar mogelijk de ruimte geven voor initiatief door en voor de stad. In samenwerkingsvormen met wetenschap, bedrijven en inwoners.
- De gemeente houdt de wereldwijde ontwikkelingen en innovatie op het gebied van circulariteit nauw in de gaten en sluit daar actief op aan.

Op basis van de nulmeting die de gemeente uitvoert wordt een aanpak op dit thema nader uitgewerkt.

¹⁴ Uit: Landelijke verkenning veiligheid, Platform31

5. Gebieden

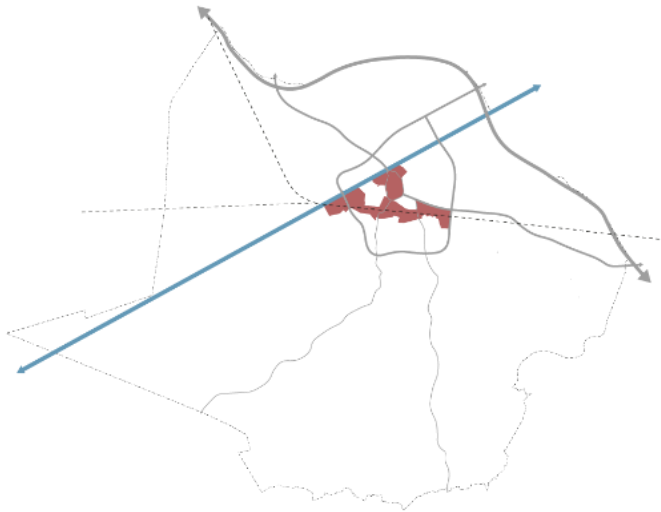
Weert gaat beheerst groeien vanuit eigenheid. De eigenheid wordt vastgelegd in het Ruimtelijke kwaliteitskader. De verschillende wijken, dorpskernen en andere gebieden in Weert kennen elk hun eigen kwaliteiten en waarden en hebben daarmee hun eigen identiteit. De ambitie is om die identiteit te versterken bij de ontwikkeling naar 2040.

Weert gaat veranderen, maar de manier waarop verschilt erg per deel van de gemeente. Sommige gebieden zien er over twintig jaar anders uit, terwijl andere gebieden grotendeels hetzelfde blijven. Wat er in welk gebied gaat gebeuren, hangt af van de specifieke context: locatie, identiteit, grondgebruik, eigendomssituatie, de mensen die er wonen, het (gewenste) woonmilieu, enz.

De gebiedsindeling van de Omgevingsvisie wordt aangehouden: Binnenstad en Spoorzone, Weert-Noord, Weert-Midden, Weert-Zuid, de dorpskernen en het buitengebied. De bedrijventerreinen zijn toegevoegd aan de stadsdelen.



5.1 Binnenstad en Spoorzone



Waarde van de binnenstad voor Weert in 2040

De binnenstad fungeert als ontmoetingsplek én als uithangbord. Voor eigen inwoners, bezoekers en toeristen van verder weg. Beleving, winkelen, verblijf en ontmoeting spelen daarbij een belangrijke rol. De toekomstige spoorzone is een multifunctioneel gebied voor wonen, werken, bedenken en maken. Het wordt daarmee een gebied voor inwoners en ondernemers, bezoekers en medewerkers.

Huidige kwaliteiten

- Goede bereikbaarheid (lokaal, regionaal en nationaal)
- Voldoende parkeergelegenheid voor zowel auto's als fietsen
- Rijke cultuurhistorie
- Gemengd milieu van wonen, werken en voorzieningen
- Ontmoetingsplek van de stad
- Regionale voorzieningen als het theater, evenementen, museum en bibliotheek

Opgaven binnenstad en spoorzone tot 2040

- Vitale binnenstad (anticiperen op het veranderende winkellandschap)
- Versterken identiteit
- Klimaatadaptief maken. Tegengaan van hittestress door verharding om te zetten in groen
- Investeren in een raamwerk van groenblauwe en/of recreatieve verbindingen, aangezien de binnenstad het meest verharde stukje Weert is
- Behoud van goed bereikbare binnenstad
- Balans zoeken tussen levendigheid en leefbaarheid
- In dit gebied zetten we het meest in op verstedelijking

Programma

Wonen

- Programma volkshuisvesting: Beekstraatkwartier en omgeving (200 woningen), wonen boven winkels en aanloopstraten (ca. 100 woningen) en ontwikkeling Spoorzone (+750 Woningen)

Werken

- Spoorzone: gemengd milieu met wonen en stedelijke voorzieningen
- Verkleuring Kanaalzone I naar mogelijk andere functies zoals leisure of onderwijs
- Programma voor een broedplaats en creatieve bedrijvigheid (als alternatief en toevoeging op Cwartier)

Groen

- Versterken groen/blauwe structuur singels (min. 0,5 ha groen toevoegen)
- Versterken groene verbindingsstructuur Stationsstraat en Langstraat
- Begraafplaats transformeren naar openbare beziingszone

Voorzieningen

- Onderwijs: locatie voor MBO-onderwijs
- Station: realiseren aansluiting voor personenvervoer Weert-Hamont-Antwerpen
- Cultuur: theater en bibliotheek blijven gevestigd in de binnenstad

Belangrijkste ruimtelijke ingrepen

Algemeen

- Gebiedsplan opstellen voor de inrichting van de openbare ruimte en definiëren uitwerkingsgebieden (integraal)

- De fietser en voetganger staat voorop, comfortabele fiets- en voetgangersroutes maken van en naar en binnen de binnenstad
- In de binnenstad van Weert is de auto te gast, zonder de bereikbaarheid van het winkelhart teniet te doen
- Doorgaande verkeersstromen verminderen door alternatieve routes om de binnenstad heen, zowel voor auto, OV als fiets
- Extra fietsparkeervoorzieningen in de binnenstad en bij het station
- Ontwikkeling smart energy hub voor opwek en gebruik van energie

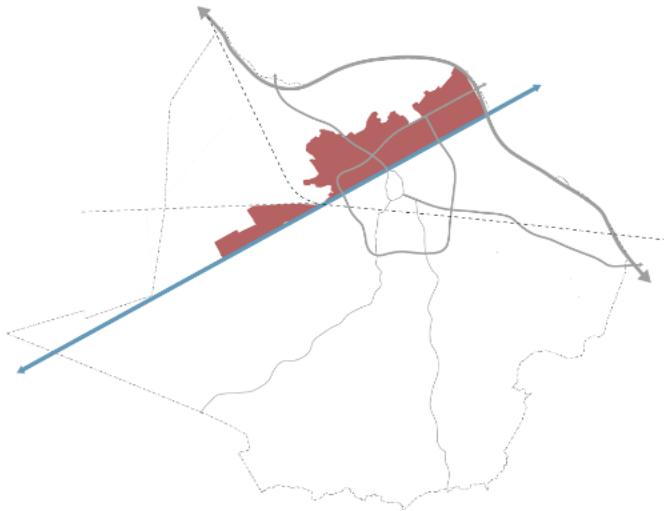
Binnenstad

- Herontwikkeling Beekstraatkwartier
- Herinrichting Stationsstraat (vergroening)
- Herinrichting Langstraat (vergroening)
- Herinrichting Collegeplein (vergroening)
- Herontwikkeling Bassin als stadsentree

Spoorzone

- Herontwikkeling spoorzone, waarvoor eerst een visie wordt ontwikkeld
- Tweezijdige ontsluiting realiseren van het station
 - Waarna het Stationsplein autovrij gemaakt kan worden
 - Extra parkeervoorzieningen
- Realiseren mobiliteitshub
- Ondertunneling van spoor

5.2 Weert-Noord



De Kempen, Boshoven, Beekpoort Noord, Hushoven Hushovervelden, Laarveld, Molenakker, Kampershoek-Noord en Kampershoek.

Waarde van Weert-Noord voor Weert in 2040

Het stedelijk gebied aan de noordzijde van de Zuid-Willemsvaart bestaat uit een mix van oude en nieuwe woonwijken. Een divers werkgebied van een bedrijventerrein met zware milieu categorie tot logistiek en kantoren. De grootste uitbreidingen voor wonen vinden aan deze zijde van Weert plaats.

Huidige kwaliteiten

- Aantrekkelijke woonmilieus

- Ruimte voor zware industrie (milieuzonering de Kempen)
- Ruimte voor kantoren (Beekpoort-Noord)
- Veel diverse werkgelegenheid
- Centrale ligging (m.u.v. de Kempen) in de stad en nabij de A2

Opgaven voor Weert-Noord

- Meer ruimte voor wonen met zorg
- Ontwikkeling nieuwe woongebieden
- Ontwikkeling sportvoorzieningen (Open Park Weert)
- Realisatie vernieuwde en nieuwe maatschappelijke voorzieningen
- Verbindingen voor langzaam verkeer met nieuw te ontwikkelen woongebied(en) met binnenstad en station
- Doorstroom ringbanen verbeteren
- Aantrekken en behouden van bedrijven die een meerwaarde hebben voor de stad
- Verzachten overgang van stad naar platteland
- Energietransitie en energie infrastructuur
- Versterken vestigingscondities de Kempen voor bedrijven met een hoge milieucategorie
- In Boshoven investeren in een raamwerk van groenblauwe en/of recreatieve verbindingen, aangezien er relatief weinig groen aanwezig is in deze wijk
- Ontwikkelen nieuwe ontsluiting voor de wijk Boshoven
- Ontwikkelen recreatieve voorzieningen en structuren

Programma

Wonen

- Stadsbruglocatie (70 woningen)
- Boshoven (800 woningen, zowel inbreiding als uitbreiding)
- Ontwikkelen nieuwe woonwijk Hushovervelden (>300 woningen)
- Afronden Laarveld (Fase 4) 339 woningen

Werken

- Bestaande bedrijventerreinen verduurzamen en verdichten.

Groen

- Versterken groen/blauwe structuur Helmondseweg
- Groen/blauwe dooradering Boshoven met buitengebied verbinden
- Herinrichting en maatregelen Oude Graaf

Voorzieningen

- Sport: Realiseren Open Park Weert
- Onderwijs: locatie voor basisonderwijs toevoegen
- Maatschappelijke voorziening voor Boshoven realiseren
- Maatschappelijke voorziening voor Laar(veld)/Hushovervelden realiseren
- Locatie voor basisonderwijs
- Locatie voor een gezondheidscentrum

Belangrijkste ruimtelijke ingrepen

Algemeen

- De fietser en voetganger staan voorop, comfortabele fiets- en voetgangersroutes maken van en naar de binnenstad
- Bij voorkeur ongelijke kruisingen voor langzaam verkeer voor Ringbanen en Eindhovenseweg (ten noorden van Ringbaan)
- Maatregelen Ringbanen (west-noord-oost) om doorstroming te verbeteren
- We faciliteren energy hubs op bedrijventerreinen
- Snelfietsroute Weert – Nederweert – Venlo
- Snelfietsroute Weert – Mol
- Station Boshoven inclusief een mobiliteitshub

Boshoven

- Realiseren van een tweede volwaardige ontsluiting voor wijk Boshoven

De Kempen

- Ontsluiting bedrijventerrein de Kempen verbeteren

Beekpoort-Noord

- Realiseren Open Park Weert
- Afronden kantorenpark

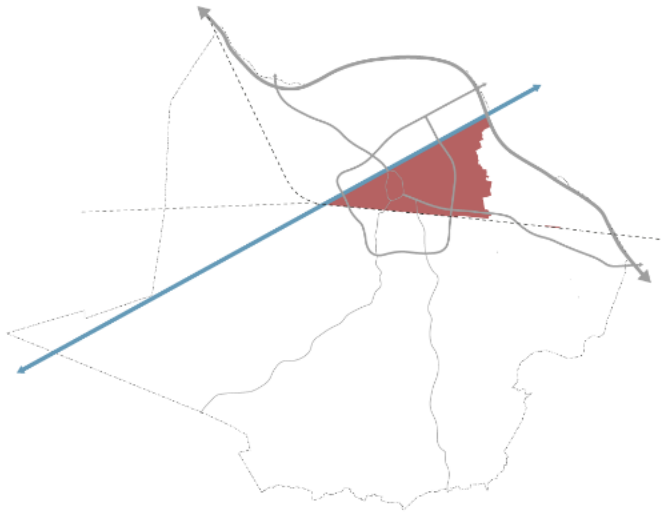
Hushovervelden en Laarveld

- Ontwikkelen en afronden nieuwe woonwijken inclusief ontsluiting(en)

Kampershoek 2.0

- We faciliteren een smart energy hub

5.3 Weert-Midden



Kanaalzone I, Fatima, Biest, Groenewoud, Heiligenbuurt, Leuken, Leuken-Noord en Weerter boulevard.

Waarde van Weert-Midden voor Weert in 2040

Betaalbare woningen rondom de binnenstad met veel voorzieningen. De wijken worden doorontwikkeld met behoud van identiteit en kwaliteit van het groene karakter. Ruim aanbod van diverse woningtypologieën.

Huidige kwaliteiten

- Kwantiteit van de groen/ruim opgezette openbare ruimte
- Groenstructuur als stedenbouwkundige drager
- Veel wijkvoorzieningen (sporthal, voetbalclub, ziekenhuis, zorg, middelbare school)
- Fatima en Groenewoud zijn diverse en multiculturele wijken
- Goed bereikbaar
- Nabijheid binnenstad
- Bedrijventerrein per water bereikbaar

Opgaven voor Weert-Midden

- Verbeteren van de wijken Biest en Groenewoud door verdichting en menging van functies. Meer woningen in het midden- en hogere segment toevoegen, kwaliteit van de openbare ruimte verhogen en versterken groenstructuren.
- Integrale aanpak voor de transitie van de openbare ruimte: minder verharding, klimaatadaptieve wijken.
- Kwaliteitsverbetering van bestaand groen door betere ruimtelijke spreiding en meer variatie in het groen.
- Minder ruimte voor doorgaande autoverkeer, inrichten op een maximumsnelheid van 30km/u, meer ruimte voor verblijf, voetganger, fietser en groen.
- Behouden en ontwikkelen sport en landschap als basis voor gezondheid in de wijk.
- Herinrichten Sportpark St Louis, onderzoeken meervoudig gebruik van openbaar groen.

- Sociale veiligheid en sociale cohesie verhogen door menging in de hele wijk en ogen op de straat.

Programma

Wonen

- Ziekenhuislocatie (200 – 250 woningen)
- Oostelijke stadsentree (550 woningen)
- Maaspoort en omgeving (50 tot 100 woningen)

Werken

- Ruimte voor circulaire economie in de wijk

Groen

- Groen/blauwe verbinding (+/- 800 m) realiseren in Leuken
- Kwaliteitsverbetering Moesdijk (aantrekkelijke stadsentree)
- Ziekenhuislocatie en omstreken transformeren naar groene zorgboulevard
- Sportpark St. Louis transformeren naar een woongebied en (sport)park

Voorzieningen

- Alternatief voor sportpark St. Louis (openbaar sporten)
- Wijk accommodatie Groenewoud

Belangrijkste ruimtelijke ingrepen

Algemeen

- Transformatie van bedrijventerreinen binnen de ringbanen en verdichting van bedrijventerreinen.
- Het klimaatadaptief maken van Biest, Groenewoud en Leuken.

- Doorstroming verbeteren van Ringbaan-Oost en Roermondseweg.
- Realiseren van een aantrekkelijke stadsentree Roermondseweg.
- Doortraproute Weert-Roermond.
- Verkeersveiliger maken Maaspoort.

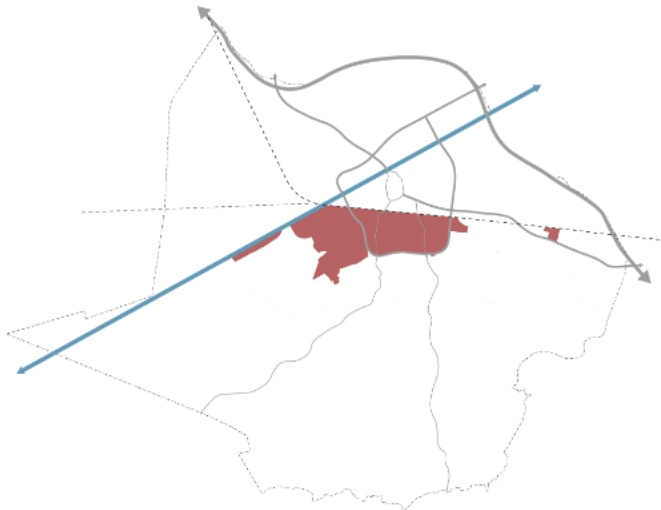
Groenewoud

- Verkeersveiliger maken Maaslandlaan.
- Transformatie van ziekenhuislocatie naar een combinatie van wonen en voorzieningen.

Weerter boulevard

- Uitbreiding, herprofilering en uitbreiding Weerter boulevard.

5.4 Weert-Zuid



Kanaalzone II en III, IJzeren Man gebied, Rond de kazerne, Keent, Moesel en Graswinkel

Waarde van Weert-Zuid voor Weert in 2040

Het IJzeren Man gebied en Rond de kazerne verweven stad en het landschap met elkaar. Ook de overige wijken hebben een zeer groen karakter vanwege de vele plantsoenen en bomenlanen. In de wijken Keent en Moesel wordt fors geïnvesteerd om duurzame betaalbare woningen te realiseren. Het voormalig Kazerneterrein wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk woongebied in het groen.

Huidige kwaliteiten

- Er is een groot en divers aanbod aan voorzieningen
- Groen karakter vanwege de vele plantsoenen en bomenlanen
- Veel mooie oude laanstructuren
- Nabijheid binnenstad
- Station om de hoek

Opgaven voor Weert-Zuid

Wonen

- Keent-Moesel (+250 woningen)
- Locatie Drakensteijn

Werken

- Ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein
- Verduurzaming bedrijventerreinen in combinatie met (tijdelijk) energielandschap

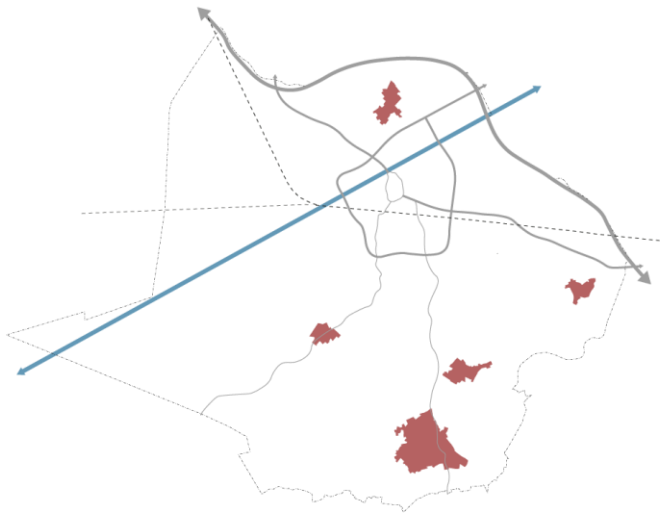
Groen

- Verbinden groene structuur IJzeren Man gebied met binnenstad/spoorzone (binnen Horne Kwartier en Louis Regoutstraat)
- Vergroening St. Jozeflaan in Keent

Belangrijkste ruimtelijke ingrepen

- Herontwikkeling voormalig kazerneterrein
- Bij voorkeur ongelijkvloerse kruisingen voor langzaam verkeer op Ringbanen
- Realisatie visie Keent-Moesel, waaronder St. Jozeflaan autoluw inrichten
- Energietransitie en het klimaatadaptief maken
- Ontwikkeling / uitbreiding IJzeren Man gebied
- Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

5.5 Dorpskernen



Laar, Altweerderheide, Swartbroek, Tungelroy en Stramproy

Waarde van dorpskernen voor Weert in 2040
Het ontwikkelen van de dorpen met behoud van het dorpse karakter met respect voor identiteit, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Huidige kwaliteiten

- Ieder dorp heeft een eigen identiteit zowel in ruimtelijk als sociaal opzicht.
- Cultuurhistorische structuren
- Rustige ligging

- Aantrekkelijk dorpscentrum Stramproy met voorzieningen

Opgaven voor de dorpskernen

- Dorps karakter behouden
- Maatschappelijke voorzieningen
- Groene, duurzame en klimaatbestendige dorpen
- Bouwen op basis van de behoefte per kern
- Meer woningen en voorzieningen voor senioren in Stramproy

Programma

Wonen

- Bouwen op basis van behoefte circa 30 woningen per kern, uitgezonderd Stramproy waar een behoefte ligt voor 300 woningen.

Werken

- Verduurzaming bedrijventerrein Savelveld.

Groen

- Groene bergingen realiseren in Stramproy en Tungelroy gecombineerd met een ommetje (Vloedmolenweg)
- Versterking groen/blauwe structuur de Vliet in Stramproy
- Vergroenen dorpshart Stramproy

Belangrijkste ruimtelijke ingrepen

- Doorgaand verkeer Vloedmolenweg verminderen.

5.6 Buitengebied



Waarde van het buitengebied voor Weert in 2040

Een vitaal buitengebied, waar landbouw en natuur in evenwicht zijn.

Diversiteit en kwaliteit van de omgeving staan daarbij centraal.

Huidige kwaliteiten

- Grote verscheidenheid aan natuur en landschap
- Rust
- Ruimte voor landbouw, natuur, recreatie en wonen

Opgaven voor het buitengebied

Het hoofddoel voor het buitengebied is een vitaal buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is, nu én in de toekomst. Dit doel wordt in het Programma buitengebied uitgewerkt naar resultaten en maatregelen om de doelen te bereiken. Daarnaast hebben we te maken met landelijk opgelegde doelen. Daarvoor staan we niet alleen aan de lat. De meeste doelen moeten door het Rijk, provincie en waterschap worden opgepakt. Dit gebeurt in verschillende regionale gremia waarin de Weerter belangen en gebied specifieke kenmerken worden meegenomen.

Onder leiding van de provincie wordt gewerkt aan de doelen als omschreven op de volgende pagina's.

Opgave	Landelijk doel	Regionaal doel
Natuur	30% natuurherstel Vogel- en Habitatrichtlijn (VHR) (2030). Richtinggevende landelijke areaal- en kwaliteitsopgave natuur t.b.v. 30% VHR en de gunstige staat van instandhouding (gSvI)	Nog geen regio-specifieke toedeling mogelijk. Concrete regio-doelen volgen uit provinciaal onderzoek naar vertaling brief kamer 06-12-2022 aan provincies
	Per provincie een (richtinggevende) ruimtelijke vertaling van benodigde stikstofreductie. Deze inzet is onderdeel van de totaal benodigde stikstofreductie die nodig is voor de landelijke doelen: 1. 2025: 50% areaal met N-gevoelige habitats binnen N2000 onder KDW 2. 2030: 74% met N-gevoelige habitats binnen N2000areaal onder KDW	50% reductie van huidige de NH3 emissie
	Areaal opgave per provincie voor nieuw bos (2030), optellend tot 37.400 ha Nieuw bos 2030 (ha). <i>Toelichting:</i> Verdeling naar Limburg: 3500ha nieuw bos Waarvan 1250 binnen NNL en 2250 buiten NNL En 150 ha boscompensatie buiten NNL En revitalisering bestaande bossen	Richtinggevend doel naar rato van huidige opp. kruinen- en faunarijk grasland: 400 ha binnen NNL Richtinggevend doel naar rato van huidige opp. Cultuurgrond: 925 ha buiten NNL
	Resterende opgave areaal per provincie voor Natuur netwerk Nederland (NNN), optellend tot 40.571 ha (2027) <i>Toelichting: Verdeling opgave in 2013 naar Limburg in Natuurpact =</i> 1. 2600 ha functieverandering naar natuur 2. 3431 ha inrichting als natuur	138 ha

	Hydrologische condities N2000 gebieden op orde (2027) in alle N2000 gebieden. <i>Toelichting:</i> <i>Kabinetsbrief water en bodem sturend: Gebiedsspecifiek onderzoeken welke maatregelen genomen kunnen worden om het grondwatersysteem rond natuurgebieden te herstellen. Daarbij wordt gekeken naar de effecten van bestaande en nieuwe grondwateronttrekkingen en het grondwaterpeil binnen een indicatieve zone van 1 km</i>	Hydrologische condities N2000 gebieden op orde (2027) in alle N2000 gebieden. <i>Toelichting:</i> Per N2000 gebied zijn condities (kwantiteit en kwaliteit) benoemd in LIWA, N2000 plannen & NDA's. Detailniveau varieert. Andere natuurgebieden hebben geen doelomschrijving
--	--	---

Opgave	Landelijk doel	Regionaal doel
Water	Concentraties nutriënten (P en N) in grond- en oppervlakte-waterlichamen voldoen aan wettelijke normen (2027) <i>Toelichting:</i> Doel gaat over SCHOON OPPERVLAKTE- EN GRONDWATER. Vastgelegd in KRW, is o.a.: - grondwater <50 mg/l NO3 - natuurbeken < 2,3 mg/l N = 11 mg/l NO3 omgevingsgerichte wateren < 1,9-4,6 mg/l N	Concentraties nutriënten (P en N) in grond- en oppervlakte-waterlichamen voldoen aan wettelijke normen (2027)
	Concentraties gewasbeschermingsmiddelen in grond- en oppervlakte-waterlichamen voldoen aan wettelijke normen (2027)	Primair via Rijksaanpak (= IPO inzet) Gebiedsgericht specifieke knelpunten aanpakken om te voldoen aan wettelijke normen
	Grondwaterlichamen voldoen aan de norm voor een goede kwantitatieve toestand (2027) <i>Toelichting:</i>	Grondwaterlichamen voldoen aan de norm voor een goede kwantitatieve toestand (2027).

	Kwantiteit is gedefinieerd als géén uitputting, voldoende aanvullen en tegengaan verdroging (zie KRW).	Alle onttrekkingen in kaart brengen (industrie, landbouw, etc.) Toelichting: Bodem en Water Sturend voegt daaraan Grootverbruikers reduceren drinkwatergebruik met 20%
	Beleid, inrichting en beheer aangepast aan het veranderende klimaat. Schade en ontwrichting door weersextremen zo veel mogelijk beperken (2050)	Werken aan robuust watersysteem herstel / ruimte voor natuurlijke systemen. Voldoende waterbeschikbaarheid

Opgave	Landelijk doel	Regionaal doel
Klimaat	Landelijke emissiereductieopgave broeikasgassen voor de veehouderij en akkerbouw (mestaanwending in de akkerbouw) van 5 Mton CO ₂ eq (Landelijke in 2030). <i>Toelichting:</i> Nog te verdelen per provincie, op basis van een nog nader te bepalen verdeelsleutel.	Nog niet bekend
	Om te voldoen aan de Global Methane Pledge dient met het NPLG in de veehouderij en akkerbouw een methaanemissiereductie van minimaal 3,82 Mton CO ₂ eq. te zijn gerealiseerd in 2030	Nog niet bekend
	Landelijke koolstofvastlegging in bomen/bos/natuur van 0,4 – 0,8 Mton CO ₂ eq en in landbouwbodems van 0,5 Mton CO ₂ eq (2030) (Bomen / bos / natuur gerealiseerd via bossenstrategie en via gerevitaliseerde bossen (zie landelijke bossenstrategie en LAB))	Nog niet bekend

Opgave	Landelijk doel	Regionaal doel
Groen blauwe dooradering	10% groenblauwe dooradering (2050), waarvan de helft van de opgave in 2030 gerealiseerd is 10 % van het landelijk gebied (contramal stedelijk gebied) ter bevordering van biodiversiteit	In 2030 is de helft van het oppervlakte van het landelijke gebied voor 10% groenblauw dooraderd. <i>Toelichting: Uitwerken in Limburg niet alleen ter bevordering biodiversiteit maar ook gericht op landschappelijke kwaliteit (één van de vier Limburgse doelen).</i>

Programma

Het programma wordt nader uitgewerkt in het nog op te stellen Programma buitengebied. Conform Omgevingsvisie wordt gewerkt met zones. De maatregelen worden per zone geconcretiseerd.

Zone A, Landbouwgebieden: primair agrarisch gebied met agrarische productie als hoofdfunctie, te realiseren met een duurzame, emissiearme kringlooplandbouw met (inter)nationale perspectieven. In Zone A worden geen woningen toegevoegd behoudens in het kernrandgebied op basis van de Compensatieregeling kwaliteitsverbetering.

Zone B, rondom natuur en beekdalen: gebieden waar de omstandigheden voor landbouw beperkend zijn, en deze geïntegreerd moeten worden met andere functies in het buitengebied, zoals landschap, natuur en recreëren.

Zone C, natuurgebieden: natuurgebieden, te beschermen en te herstellen door zoveel mogelijk vrijwaring van omgevingsdruk en maatregelen gericht op verbetering van grondwateraanvulling, herstel van kwelstromen, beekherstel, nutriëntenhuishouding, connectiviteit etc.

6. Uitvoeringsstrategie

6.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is de koers uiteengezet voor de verstedelijkingsopgave van Weert tot 2040. Naast de verstedelijkingsopgave is ook beschreven welke uitgangspunten worden gehanteerd om de doelen uit de Omgevingsvisie te realiseren. De opgaven zijn vervolgens 'vertaald' naar de verschillende gebieden in Weert en er zijn keuzes geformuleerd voor de ruimtelijke toekomst voor grote delen van de gemeente (hoofdstuk 5). De volgende stap is de uitwerking in verschillende ruimtelijke plannen. De ruimtelijke ontwikkelstrategie is daarvoor richtinggevend.

Dit hoofdstuk beschrijft een aantal voorwaarden die nodig zijn om tot een goede uitvoering van de verstedelijkingsopgave te komen. Aan de orde komen een logische fasering van werk, de samenwerking met andere partijen, de monitoring en de sturing.

De verstedelijkingsopgave is erg breed en niet alles kan tegelijk. Dat is ook niet wenselijk, want juist een geleidelijke ontwikkeling van de gemeente komt de kwaliteit ten goede. De gemeente gaat beheerst en dus gecontroleerd en geconcentreerd aan de slag en zal ervoor waken dat Weert niet verandert in een continue bouwput. De uitvoeringsstrategie is hier het antwoord op.

De uitvoeringsstrategie geeft aan in welke tijdsvolgorde de ruimtelijke ontwikkelstrategie wordt gerealiseerd. Deze is opgedeeld in drie fases. Het werk in de ene fase

kan randvoorwaardelijk zijn voor het werk in een volgende fase. Zo kan bijvoorbeeld de aanleg van een nieuw bedrijventerrein randvoorwaardelijk zijn voor het herontwikkelen van een oud bedrijventerrein naar woningen. De gemeente doet dit niet alleen, maar samen met bewoners, ondernemers, organisaties, marktpartijen en andere overheden die meedenken, meebeslissen en zelf het initiatief nemen om de gemeente mooier en beter te maken.

In de volgende paragraaf zijn de verschillende fasen beschreven. Per fase wordt zichtbaar wat de gemeente wil realiseren en welke plannen/ontwikkelingen starten met een verkenning, planfase, voorinvestering of voorfinanciering. Daarbij wordt duidelijk wat de cruciale momenten voor diverse plannen zijn om deze later in de tijd te kunnen realiseren, onder welke condities dat kan en welke afhankelijkheden daarbij spelen. Ruimtelijke planning is altijd een kwestie van lange termijn planning. De planning is een middel om onze doelen te realiseren maar is niet in beton gegoten.

6.2 Naar realisatie: wat bepaalt de fasering?

De koers naar 2040 wordt niet in één keer tot uitvoering gebracht. Het hoofddoel is om te komen tot een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad waarbij we tevens op korte termijn de krapte op de woningmarkt verminderen. Om dit te realiseren kijken we niet alleen naar woningbouw maar kijken we ook naar wat er nodig is. Bijvoorbeeld nieuwe

wegen, voorzieningen en energie. Niet alles kan in één keer op de schop. Fasering is noodzakelijk en wenselijk.

We zien drie fasen:

Fase 1: tot 2030

Fase 2: 2030 – 2035

Fase 3: 2035 – 2040

Het aantal woningen moet de komende jaren harder groeien dan de afgelopen periode. Dit zorgt ervoor dat er weer een balans ontstaat tussen vraag en aanbod. Deze groei moeten we welbewust faciliteren, vanuit eigenheid, voor een gezonde en evenwichtige woningmarkt. Om deze druk op te vangen is het noodzakelijk om initiatieven te versnellen en zo de woningbouwproductie nu en voor de middellange termijn op peil te houden.

In de in 2023 ondertekende Woondeal Limburg is een stevige ambitie opgenomen. We willen een deel van deze ambitie in Weert invullen. We zetten voor de korte en middellange termijn in op inbreiding in bestaand bebouwd gebied, zoals bij de Gebiedsontwikkeling Keent & Moesel, de Gebiedsontwikkeling Horne Kwartier, de Stadsbruglocatie en de Spoorzone.

In 2025 gaan we verder met de uitwerking van de Woondeal 2022 -2030. De Weerter bijdrage bedraagt bruto 225 woningen per jaar. Daarnaast nemen we onze verantwoordelijkheid om het landelijk woningtekort mee terug te dringen. We werken aan het verhogen van de plancapaciteit naar ruim 6.000 woningen om uiteindelijk tot 2040 ca. 4.650 woningen

te kunnen realiseren. We nemen deel aan de provinciale actielijnen grootschalige woningbouwlocatie "Limburg Centraal" en "Straatje erbij".

Zo zorgen we ervoor dat tot 2040 voldoende woningen gebouwd kunnen worden in Weert en haar kerkdorpen. Dit doen we in Weert met als thema "Beheerste groei in een groene thuishaven", aansluitend bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Om deze 4.650 woningen te realiseren moet het aantal opgeleverde woningen de komende jaren omhoog. Dit doen we door de zachte plancapaciteit (alle woningbouwplannen met een procedure tot onherroepelijk omgevingsplan) te verhogen naar 3.500 woningen. Tevens wordt de harde plancapaciteit (alle woningbouwplannen waarvan de procedure m.b.t. het omgevingsplan is doorlopen en de omgevingsvergunning onherroepelijk is) in de periode 2020-2030 verhoogd naar 700 om zo op termijn 350 woningen per jaar op te kunnen leveren. Dit doen we natuurlijk niet alleen maar met alle partners in de gehele keten.

Na de vaststelling van de ruimtelijke ontwikkelstrategie wordt een aantal zaken nader uitgewerkt:

- Voor de verdere invulling van de gebiedsontwikkeling zal een gebiedsuitwerking plaatsvinden in de vorm van gebiedsvisies. Die zal meer inzichten geven over wat de precieze invulling zal zijn van deze gebieden. De ruimtelijke ontwikkelstrategie is de basis voor de gemeentelijke inbreng hierin.

- Verder zullen conform de Omgevingsvisie een aantal omgevingsprogramma's worden opgesteld. Deze omgevingsprogramma's geven mede invulling aan de ruimtelijke ontwikkelstrategie.
- Er komt een eenduidige en breed gedragen visie op de openbare ruimte met duidelijke keuzes/prioritering en extra aandacht voor de ondergrond en meervoudig ruimtegebruik

Fase 1

De aankomende jaren gaat de gemeente door met het realiseren van de harde planvoorraad, waaronder Laarveld fase 4. Tegelijkertijd is in de periode tot circa 2030 de focus gericht op het voorbereiden van een hoog productieniveau voor in de periode daarna. De ambitie is om ook in de periode voor 2030 de harde planvoorraad te verhogen om een dip in de woningbouwprogrammering te voorkomen.

De inzet voor wonen is gericht op planrealisatie van het Beekstraatkwartier, Horne Kwartier en Keent-Moesel en planvoorbereiding van Hushovervelden, Boshoven-West, Oostelijke stadsentree en Stramproy. De klimaatadaptatie opgave bevindt zich in de wijken Keent-Moesel en Biest-Groenewoud. Voor Hushovervelden en Biest-Groenewoud worden respectievelijk een gebiedsvisie en een wijkontwikkelingsplan opgesteld.

De opgave voor bedrijventerreinen bevindt zich op planvoorbereiding van bedrijvenpark 'Roermondseweg-Oost' en de Weerter boulevard. Voor beide locaties zal een gebiedsvisie worden opgesteld.

Er wordt een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd voor het verbeteren van de doorstroming van de ringbanen en aangrenzende wegen waaronder de Eindhovenseweg en de Roermondseweg. In deze periode wordt gestart met het nemen van de eerste maatregelen om de doorstroming en verkeersveiligheid te verbeteren voortkomend uit het nog uit te voeren mobiliteitsonderzoek.

Daarnaast vinden er verkenningen plaats om de stad verder te verdichten en/of delen te herontwikkelen. Daarvoor worden onder andere visies opgesteld voor de spoorzone en de oostelijke stadsentree.

Fase 2

De focus op planrealisatie richt zich voornamelijk op:

- Oostelijke stadsentree
- Hushovervelden
- Ziekenhuislocatie
- Boshoven-West
- Maaspoort
- Bedrijvenpark Heikamp
- Realisatie van woningen in de dorpskernen

De focus op planvoorbereiding richt zich voornamelijk:

- Op transformatie bedrijventerreinen binnen de ringbanen
- Spoorzone Weert

Dit telt in deze fase op tot circa 2.700 woningen, waarmee de bouwproductie van gemiddeld 335 woningen per jaar gehaald wordt.

Met het ontwikkelen van het energielandschap Roeventerpeel wordt een flinke stap gezet in de energie ambities van de gemeente en wordt ervoor gezorgd dat de nieuw ontwikkelde gebieden worden voorzien van energie.

Maatregelen om de doorstroming te verbeteren worden uitgevoerd. Binnen de ringbanen worden maatregelen genomen om het doorgaand verkeer terug te dringen.

Fase 3

Deze fase kenmerkt zich met name door de ontwikkeling van de spoorzone. Het gebied rondom het station gaat transformeren, er wordt een tweezijdige ontsluiting van het station gerealiseerd. Mede afhankelijk van de voorgaande fasen krijgt fase 3 meer vorm.

7. Investeringsstrategie

In deze Ruimtelijke ontwikkelstrategie worden omvangrijke ambities geschetst voor het toekomstbeeld van Weert. Het is belangrijk dat deze ambities haalbaar en betaalbaar worden, zodat ze daadwerkelijk te realiseren zijn. Dit wordt beoogd met een investeringsstrategie 2040.

Een investeringsstrategie is geen begroting, maar een investeringsopgave die steeds verder wordt ingekleurd naarmate de realisatie van de ambities dichterbij komt. Over deze opgave is de gemeente met diverse partijen in gesprek (geweest) en die gesprekken worden ook na de oplevering van de Ruimtelijke ontwikkelstrategie voortgezet. De gemeente kan de stad immers alleen samen met partners maken.

In dit hoofdstuk staan enkele investeringsprincipes beschreven. Een raming wordt later geschetst voor het indicatieve investeringsvolume en dan wordt ook gekeken naar mogelijke dekkingsbronnen. Daarnaast worden voorstellen gedaan voor het (financiële) instrumentarium dat de gemeente wil inzetten om tot een haalbare en betaalbare investeringsopgave te komen.

Gebalanceerde groei leidt tot een hogere en complexere bekostigingsopgave, maar biedt ook kansen voor meer maatschappelijk en financieel rendement

Het belang van een evenwichtige groei van de gemeente wordt gevisualiseerd met de barcodemethode. Die laat zien dat de ruimte, met name

in de stad, steeds intensiever gebruikt moet worden om de verwachte groei te kunnen faciliteren. Elk onderdeel van de barcode heeft een prijskaartje. Deze onderdelen moeten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch zo slim mogelijk gecombineerd worden. De bekostigingsopgave per hectare zal toenemen, omdat er effectiever en efficiënter gecombineerd kan worden. Gebieden en opgaven die worden gekenmerkt door geïntensiveerd en meervoudig ruimtegebruik zijn complexer en dus duurder. Tegelijkertijd levert meer investeren in meer functies op een kleiner ruimtegebruik meer maatschappelijk en financieel potentieel op. Kortom, een gebalanceerde groei conform de barcode leidt weliswaar tot een hogere en complexere bekostigingsopgave, maar biedt ook kansen voor meer maatschappelijk en financieel rendement.

Een integrale investeringsagenda vraagt om vroegtijdige integrale afwegingen

De ambities voor de gemeente worden realistisch en uitvoerbaar als de bekostigingsopgaven tijdig en in samenhang geadresseerd worden. Dit betekent slim faseren en integraal afwegen van de beschikbare schaarse middelen. Dat doet een appèl op een werkwijze waarbij naast de 'harde' ontwikkelkant van wonen, werken en vervoer meteen ook rekening wordt gehouden met de bijbehorende randvoorwaardelijke groei van maatschappelijke voorzieningen, groen en energie. Daarnaast is het belangrijk om meer zicht te krijgen op de ondergrond. Deze is schaars, complex en dus kosten opdrijvend. Het is een element dat nu vaak letterlijk en figuurlijk 'onder de radar' blijft.

Voor transformatie van de stad staan alle partijen aan de lat

Gezonde verstedelijking, met name via binnenstedelijk verdichten, leidt tot maatschappelijk rendement. Veel partijen hebben daar ideeën over en veel partijen hebben er baat bij. Dit betekent dat de gemeente de integrale investeringsopgave samen met maatschappelijke partners, marktpartijen en andere overheden moet oppakken. Dat geldt voor het invullen van de ambities voor de stad, zodat andere partijen goede en vernieuwende ideeën kunnen aandragen voor een gezonde groei van de stad, en dat geldt voor het bekostigen van de ambities, waar andere partijen immers ook baat bij kunnen hebben. Om in aanmerking te komen voor rijksmiddelen komt, naast cofinanciering door lagere overheden, alternatieve bekostiging via baathebbers steeds meer in beeld. Zo wordt de gezamenlijke verstedelijkingsopgave steeds vaker verknoopt met gezamenlijke investeringen.

Rijksbijdragen blijven cruciaal, juist voor integrale proposities

Bij grote complexe projecten (zoals het Beekstraatkwartier en het Stationsgebied), zullen rijksbijdragen een substantieel onderdeel moeten uitmaken van de dekkingsbronnen. Voor het realiseren van de ambities van de Ruimtelijke ontwikkelstrategie is een stevige investeringsbijdrage van het Rijk

onontbeerlijk. Met name dus voor de complexe opgaven in stedelijk gebied. Het Rijk erkent het belang van integrale verstedelijking en de bijdragen die de Weertse ambities leveren voor enkele grote regionale opgaven. Op het moment van schrijven wordt in samenwerking met andere Limburgse steden, provincie en Rijk gewerkt aan een plan van aanpak om te komen tot een integrale verstedelijkingsvisie. De bestaande fondsstructuren zijn echter nog vrij sectoraal opgezet en appelleren vooral aan de woon-, werk- en/of mobiliteitsopgave. Daardoor bestaat het risico dat er na de gevraagde cofinanciering door de gemeente te weinig middelen resteren voor aanvullende, randvoorwaardelijke ambities en dat de gemeente groeit volgens een te beperkte barcode. Er is behoefte aan verstedelijkingsfondsen die de stad bij de toekenning van de propositie financiële ruimte laat voor een inclusieve benadering van alle thema's en dus een gebalanceerde groei van de stad.

In de aankomende periode wordt de investeringsstrategie nader uitgewerkt en wordt in beeld gebracht welke bijdragen vanuit het Rijk en andere overheden beschikbaar zijn en hoe we daar op kunnen inspelen. Daarnaast wordt er gewerkt aan een Programma kostenverhaal waarin de financiële bijdrage en andere financiële uitgangspunten voor Weert nader worden uitgewerkt.



Een eigen (t)huis, een plek onder de zon.

Visie op wonen met welzijn en ondersteuning.

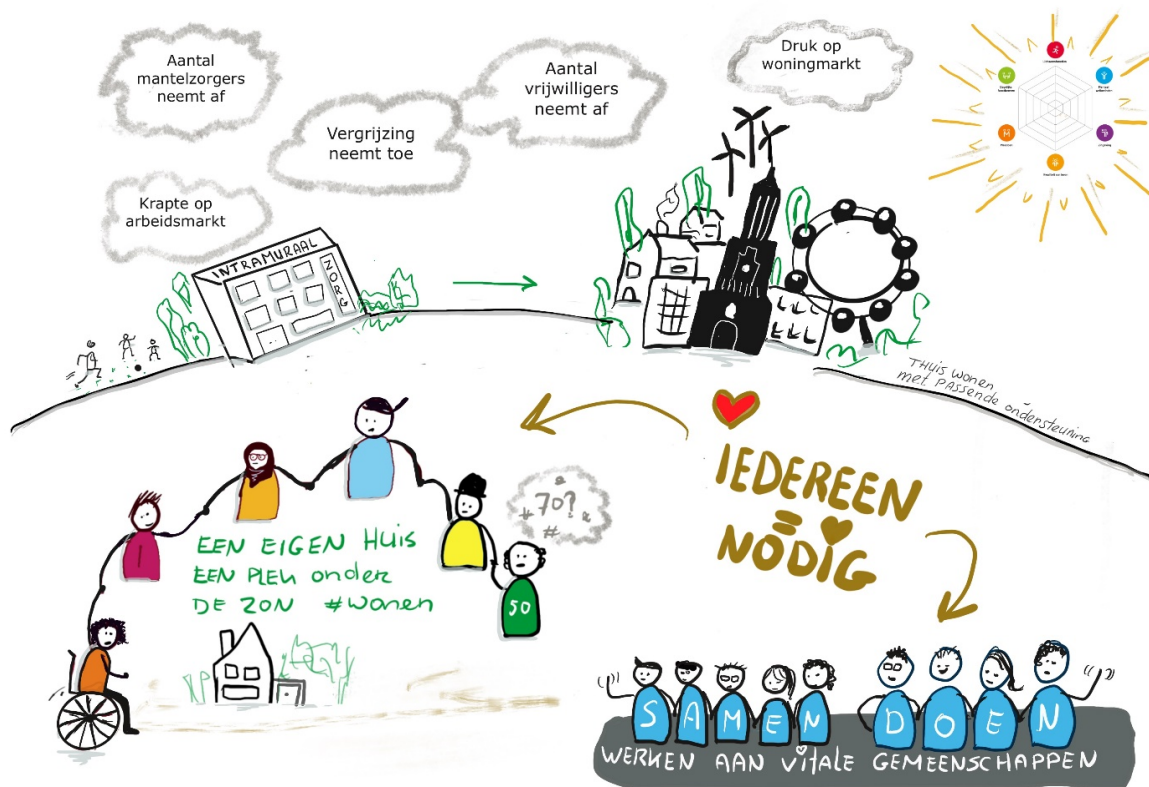


Versie 3.2

1. Samenvatting

“Alles kan een mens gelukkig maken. De zon die doorbreekt, een vers kopje thee.” (René Froger, *Alles kan een mens gelukkig maken*)

We hebben onze visie op wonen-met-welzijn-en-ondersteuning vastgelegd in een tekening:



Donkere wolken pakken zich samen boven Weert. De toenemende vergrijzing, de druk op de woningmarkt, het personeelstekort en het afnemend aantal vrijwilligers en mantelzorgers brengen onze waarden 'goed wonen voor elke doelgroep' en 'iedereen doet mee' in gevaar. Er moet iets gebeuren als we ervoor willen zorgen dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag nu en in de toekomst passend kunnen wonen en kunnen blijven meedoen in de samenleving. Iedereen is nodig om de ingezette beweging van 'wonen met 24 uren zorg in een instelling' naar 'thuis wonen met passende ondersteuning' te realiseren. Samen met alle partners én inwoners wil de gemeente Weert werken aan het realiseren van een passend betaalbaar woningaanbod. We investeren in het vormen van vitale gemeenschappen, waar veerkrachtige mensen wonen, die oog hebben voor elkaar en elkaar helpen. Zo ziet Weert de toekomst Positief Gezond tegemoet.

Inhoud

1.	Samenvatting	3
2.	Inleiding	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Waarom een woonzorgvisie?	5
2.3	Hoe is de visie tot stand gekomen?	7
2.4	Taal doet ertoe!	8
2.5	Regionale afstemming	10
3.	Trends in welzijn, zorg, en wonen	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Algemene ontwikkelingen	12
3.3	Ontwikkelingen op het gebied van welzijn	15
3.4	Ontwikkelingen in de ouderenzorg in Weert	19
3.5	Ontwikkelingen op het gebied van wonen in Weert	24
3.6	Samenleven in Weert	28
3.7	Conclusie	31
4.	Visie op wonen met welzijn en ondersteuning	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Stip op de horizon: een eigen (t)huis, een plek onder de zon	32
4.3	Wat is er nodig om de visie te realiseren?	36
4.4	Afwegingskader nieuwe initiatieven	37
5.	Opgave wonen met ondersteuning	42
5.1	Onderzoek Land van Horne	42
5.2	Huidige situatie in beeld en beoordeeld	44
5.3	Conclusie: het beeld is nog niet compleet	45
6.	Samen doen	47
	Bijlage 1 Lijst van afkortingen	48
	Bijlage 2 Doelenboom	49

2. Inleiding

“Een eigen huis, een plek onder de zon. En altijd iemand in de buurt die van mij houden kon.” *(René Froger, Alles kan een mens gelukkig maken)*

2.1 Inleiding

Bij het vaststellen van de 'Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025' is aangegeven dat er een woonzorgvisie zal worden opgesteld. Met het opstellen van de woonzorgvisie leggen we vast hoe we kijken naar wonen-met-zorg en brengen we de woningbouwopgave voor dit thema in beeld. Het opstellen van een woonzorgvisie wordt overigens in 2026 verplicht voor elke gemeente, op grond van het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting.

Doel van de woonzorgvisie is dat we als gemeente beter kunnen gaan sturen op verbinden, versnellen en vernieuwen/transformeren van wooninitiatieven-met-zorg-en-welzijn. We spreken in Weert overigens niet over 'zorg', maar over 'zorg en ondersteuning' of zelfs alleen maar over 'ondersteuning', en we stellen 'welzijn' centraal in onze aanpak.

Het resultaat is een visiedocument, dat:

- een beeld geeft van hoe wij in Weert kijken naar de samenhang tussen wonen, welzijn en ondersteuning,
- inzicht geeft in de woonvraag/opgave per doelgroep (afgezet tegen de huidige woningvoorraad),
- de rolverdeling tussen betrokken partners beschrijft,
- met daarbij een afwegingskader voor nieuwe woon(zorg)initiatieven en voor het transformeren van bestaand vastgoed.

Het visiedocument maakt (vervolgens) een vertaling naar woonprogrammering mogelijk. We ontwikkelen een gezamenlijk perspectief, van waaruit we vervolgens kunnen handelen.

2.2 Waarom een woonzorgvisie?

Weerter doelen en ambities

In de Strategische visie 2030 'Verwonder je in de groene thuishaven Weert' is vastgelegd dat we streven naar 'goed wonen voor elke doelgroep' en 'iedereen doet

mee'. Om dat mogelijk te (blijven) maken, is het van belang om tijdig te anticiperen op ontwikkelingen in de samenleving. De woonzorgvisie draagt ook bij aan de doelstellingen van het Regionaal Beleidsplan Sociaal Domein 2024-2027: 'Inwoners krijgen passende ondersteuning' en 'Meer kwetsbare inwoners blijven op een veilige manier (langer) zelfstandig wonen'. In het coalitieprogramma Samen Doen 2022-2026 is aangegeven dat we zoeken naar vernieuwende creatieve oplossingen om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, zodat meer huishoudens kunnen wonen in de woning die het best past bij hun levensfase/vraag.

Meer kwetsbare inwoners in de wijk

Het aantal ouderen in Weert neemt de komende jaren fors toe én ouderen worden ouder, vaak met chronische ziekten en aandoeningen die van invloed zijn op de woonzorgvraag, zoals bijvoorbeeld dementie. Daarbij wordt de toegang tot intramurale zorg – 24 uren zorg met verblijf bijvoorbeeld in een verzorgingshuis – steeds lastiger: de extramuralisering zet zich voort. Dat betekent dat er sprake is van scheiden van wonen en zorg en dat mensen langer thuis blijven wonen, ook als er zich beperkingen voordoen. Daarnaast is er in Weert steeds meer sprake van kleinschalige daklozenopvang in de wijk en van kleinschalig beschermd wonen in de wijk. Naar verwachting ontwikkelen deze vormen zich de komende jaren naar individueel beschermd wonen verspreid over wijken en dorpen. Ook uitstromers uit de intramurale jeugd- of GGZ-zorg hebben vaak behoefte aan huisvesting met zorg of ondersteuning. Er is krapte op de arbeidsmarkt en in combinatie met de stijgende zorgvraag betekent dit dat zorgaanbieders de zorg en ondersteuning anders moeten gaan inrichten. Daarvoor zijn landelijk allerlei initiatieven gaande, waaronder het WOZO-programma (Wonen, Zorg en Ondersteuning voor Ouderen) en het Integraal Zorg Akkoord (IZA). Gevolg van deze ontwikkelingen is dat er meer kwetsbare inwoners in de wijk (moeten) wonen, met minder zorg en ondersteuning. Dat kan van invloed zijn op de leefbaarheid. En vraagt om actie op het gebied van wonen, zorg én welzijn.

Sociale woningmarkt blijvend onder druk

De (sociale) woningmarkt in Weert staat blijvend onder druk. Dit is in nagenoeg alle segmenten het geval. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat het aantal huishoudens de afgelopen jaren harder is gestegen dan het aantal toegevoegde woningen. Daarnaast is de druk op de sociale huursector toegenomen, mede vanwege de woonvraag van aandachtsgroepen die kwetsbaar zijn en die wonen zónder zorg, bijvoorbeeld statushouders, internationale werknemers en woonwagenbewoners. Voor

een aantal van deze aandachtsgroepen hebben we in Weert afzonderlijk beleid opgesteld. Daarom worden deze groepen niet meegenomen in deze visie.

2.3 Hoe is de visie tot stand gekomen?

Het proces om te komen tot deze visie is volgens de volgende stappen verlopen:

Stap 1: Projectopdracht

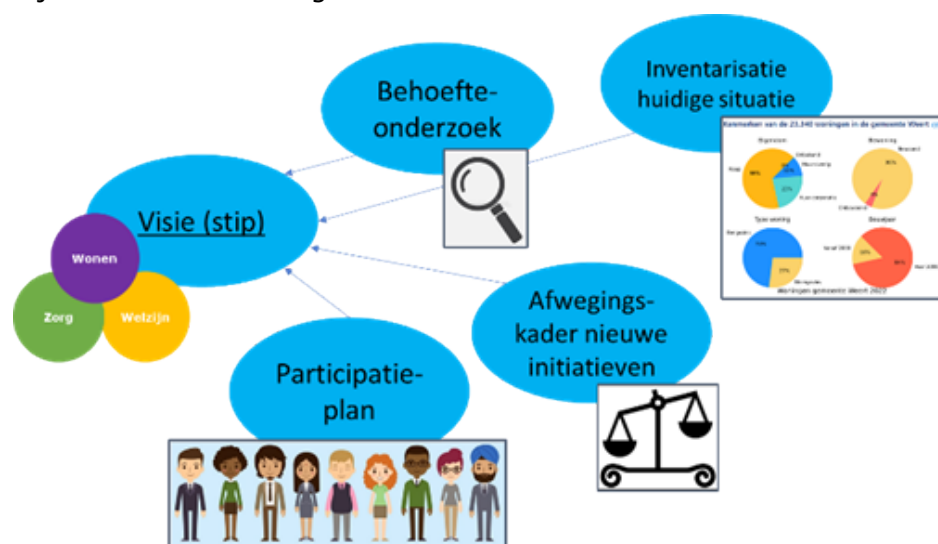
Naar aanleiding van het raadsbesluit bij het vaststellen van de structuurvisie, is een projectopdracht opgesteld, die door het college is vastgesteld op 4 oktober 2022.

Stap 2: Samenstelling projectgroep

Er is een krachtenveldanalyse uitgevoerd om de belangrijkste belanghebbenden en perspectieven te identificeren. Op basis hiervan zijn de relevante partijen betrokken bij de projectgroep die de visie heeft opgesteld. Wonen Limburg, Punt Welzijn, Land van Horne, Zelfregie, Participatieraad en de beleidsadviseurs Wonen en Zorg hebben deelgenomen aan de projectgroep.

Stap 3: Opknippen in delen

Het project is opgedeeld in verschillende fasen om een gestructureerde aanpak te waarborgen. De verschillende fasen zijn weergegeven in de blauwe bollen en dragen allemaal bij aan de visievorming:



Elk van deze delen is afzonderlijk uitgewerkt. We beginnen met het beschrijven van de trends op het gebied van welzijn, wonen en ondersteuning (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 beschrijven we onze visie, de stip aan de horizon en beschrijven we de acties, die de gemeente Weert – na vaststelling van de visie – samen met inwoners, zorgaanbieders,

welzijnsinstellingen en andere partners gaat oppakken. In hoofdstuk 4 is ook het afwegingskader voor nieuwe initiatieven opgenomen. Op basis van de beschikbare gegevens is in hoofdstuk 5 de opgave voor wonen met ondersteuning in beeld gebracht.

Stap 4: Participatie door professionals en via inspraakprocedure

Ten aanzien van de participatie is ervoor gekozen om via een divers samengestelde projectgroep de verschillende perspectieven in te brengen in de visievorming. Van elk perspectief – wonen, zorg, welzijn, inwoners – worden in hoofdstuk 3 de ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op het wonen-met-welzijn-en-ondersteuning in Weert. Deze notitie is dus participatief opgesteld.

Er is niet gekozen voor het vooraf breed raadplegen van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties bij de visievorming, omdat de visie op wonen-met-welzijn-en-ondersteuning gebaseerd wordt op de strategische waarden 'Goed wonen voor elke doelgroep' en 'Iedereen doet mee' van de al eerder via een participatief traject vastgestelde strategische visie. Wel zijn er twee sessies met de professionals van het Kennis en Adviesnetwerk 'Weert KAN' georganiseerd, om het beeld van de projectgroep breder te delen en te toetsen. De deelnemers aan de projectgroep hebben gedurende de visievorming ook hun eigen organisaties betrokken en bevraagd. De concept-visie wordt ter inzage gelegd ten behoeve van inspraak. Op deze wijze kunnen inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties hun reactie geven aan college en raad.

Samen doen

Na de vaststelling gaan we de acties (zie hoofdstuk 4) verder uitwerken én uitvoeren. Hierbij worden inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties nadrukkelijk wél meegenomen. Wonen-met-welzijn-en-ondersteuning voor iedereen kunnen we alleen realiseren als iedereen samenwerkt en bijdraagt vanuit dezelfde visie.

2.4 Taal doet ertoe!

Als je een visie schrijft over wonen, zorg en welzijn dan doet taal ertoe. Na maanden van samenwerken rondom dit document zijn we het daar als afgevaardigden van alle zorgaanbieders, sociaal werk aanbieders, woningbouwcorporaties, de gemeente en van inwoners(-groepen) roerend over eens!

Want wonen gaat namelijk meteen over samenleven; samen leven.

En samen leven gaat over álle inwoners, dus niet alleen over inwoners die een zorgvraag hebben. Inwoners zijn er in heel veel maten en soorten: jong, oud, rijk, arm, mét een

zorgvraag en zonder een zorgvraag, mét een achterstand (om welke reden dan ook) en zonder een achterstand.

Inwoners met vandaag geen zorgvraag en een maand later misschien wél een zorgvraag.

Inwoners met veel ruimte om om te zien naar hun burens en een jaar later misschien vanwege hun eigen zorgen veel minder ruimte hebben om om te zien naar hun burens.

Inwoners die vandaag helemaal niet zo'n behoefte hebben aan nabije dagelijkse contacten in de buurt omdat ze in hun werk en familie volop dagelijkse contacten hebben, maar die 10 jaar later door het wegvallen van werk en familie wél behoefte hebben aan die nabije contacten in hun buurt.

Inwoners die van nature de kwaliteit hebben om van hun buurt een 'sociale en inclusieve buurt' te maken, en inwoners die ook kwaliteiten hebben maar toevallig net niet die kwaliteit om van hun buurt een sociale en inclusieve buurt te maken.

Inwoners die zorg krijgen én de kwaliteit hebben om om te zien naar hun burens, en inwoners die geen zorg krijgen en net niet die kwaliteit hebben om om te zien naar hun burens.

Er is nieuwe taal nodig om recht te doen aan **alle inwoners**, in ál hun maten en soorten, en ook aan de veranderingen die alle inwoners door de tijd heen doormaken.

Er is ook nieuwe taal nodig om recht te doen aan **samen leven**. Want:

- Samen leven gaat over veel meer dan het wel of niet hebben van een zorgvraag.
- Samen leven gaat over alle inwoners.
- Samen leven gaat niet vanzelf.
- Samen leven is ook een competentie. Niet iedere inwoner beschikt in dezelfde mate over deze competentie.
- We kunnen veel leren van inwoners die er goed in zijn om samen met anderen te leven! Wij moeten misschien nog wel beter leren om die kwaliteiten van inwoners te herkennen én om ze te valideren.
- Een samenleef-vraag is in beginsel géén zorgvraag... en dus is zorg in beginsel niet het antwoord op een samenleef-vraag.
- Samen leven en zorg hebben tegelijkertijd wel relaties met elkaar:
 - Het hebben van een netwerk in je nabije omgeving voorkomt dat zorg moet helpen bij de 'gewone' dagelijkse dingen als: het maken van een praatje, het samen met anderen leuke (en/of praktische huis, tuin en keuken-)dingen doen.

- Fijn samen leven voorkomt het ontstaan van sommige zorg-vragen (denk aan eenzaamheid als bron voor somberheid en depressie).
- Kwaliteit van leven gaat zowel over goede en tijdige zorg als over fijn samen leven.
- Goede zorg zou wat vaker kunnen betekenen dat juist ook wordt herkend door zorgverleners wanneer een inwoner misschien een samenleef-vraag heeft in plaats van -of naast- een zorgvraag. Goede zorg zou dan ook kunnen zijn om voor de inwoner de brug te zijn naar mogelijkheden voor /of ondersteuning bij zijn samenleef-vraag.

Als afgevaardigden van zorgaanbieders, sociaal werk aanbieders, woningbouwcorporaties, de gemeente en van inwoners(-groepen) werden we in het proces van het komen tot voorliggend document, en onze groeiende inzichten zoals hierboven beschreven, steeds voorzichtiger met woorden als **zorg**.

Het doorbreken van taal-gewoontes is echter een hele klus. In dit document en in onze samenwerking de afgelopen maanden zijn we er in ieder geval mee begonnen.

We nodigen u als lezer uit om met ons mee te gaan doen!

2.5 Regionale afstemming

Wonen, zorg en ondersteuning zijn thema's die niet stoppen bij de gemeentegrens. De gemeenten in Midden-Limburg willen daarom samen kijken naar de regionale opgave op het gebied van wonen en zorg. De overige gemeenten staan nog aan de start van hun proces om te komen tot een woonzorgvisie. We voeren in 2023 samen een regionale woonzorganalyse uit. We richten ons daarbij op de volgende doelgroepen:

- Ouderen zonder zorg- of ondersteuningsvraag (65+);
- Ouderen met een zorg-of ondersteuningsvraag;
- Mensen met ggz-problematiek
- Mensen uit beschermd wonen / maatschappelijke opvang
- Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking
- Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte
- Jongvolwassenen (18+) die uitstromen uit de jeugdzorg.

Deze woonzorganalyse op Midden-Limburgse schaal wordt in de loop van 2023 uitgevoerd, in nauwe samenhang met het regionale woningbehoefteonderzoek. De resultaten van die analyse zijn bij de behandeling van de woonzorgvisie door de raad nog niet beschikbaar. Daarom gaan we voor deze visie uit van de analyse die Wonen Limburg en Land van Horne hebben gemaakt. Ouderen met en zonder ondersteuningsbehoefte vormen immers het grootste deel van de doelgroep voor deze

visie. Bij het uitwerken van de acties nemen we de resultaten van de regionale woonzorganalyse mee.

Samenwerking voor inwoners met complexe problematiek

Vanuit de Beleidsagenda Meedoen en Wonen werken we op schaal van Noord- en Midden-Limburg al samen voor inwoners met complexe problematiek, zodat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen in de wijk. Denk dan bijvoorbeeld aan de transformatie van de maatschappelijke opvang voor dak- en thuislozen. We streven gezamenlijk naar kleinschalige voorzieningen voor maatschappelijke opvang die ingebed zijn in de wijken en dorpen in plaats van grote, centrale voorzieningen. In Weert is deze vorm van kleinschalige flexibele opvang al in 2014 gerealiseerd en vanaf 2022 wordt deze vorm ook in de rest van Noord- en Midden-Limburg toegepast.



Inwoners die hier op enig moment gebruik van moeten maken voelen zich op deze manier meer thuis en blijven onderdeel van de samenleving. Zeker als er kinderen bij betrokken zijn, is het belangrijk dat zij naar dezelfde (basis-)school kunnen blijven gaan en hun vriendjes kunnen blijven zien.

Een ander voorbeeld is dat we samenwerken om binnen de regio meer ervaringsdeskundigen in te zetten in het sociaal domein. Deze ervaringsdeskundigen hebben zelf levensontwrichtende ervaringen meegemaakt, zoals armoede, huiselijk geweld, verlies van dierbaren, het hebben van een psychische kwetsbaarheid of andere ziekten of beperkingen. Zij kunnen deze ervaring inzetten om andere inwoners te ondersteunen bij de emoties die hun probleem met zich meebrengt. Meer hierover in paragraaf 3.6.

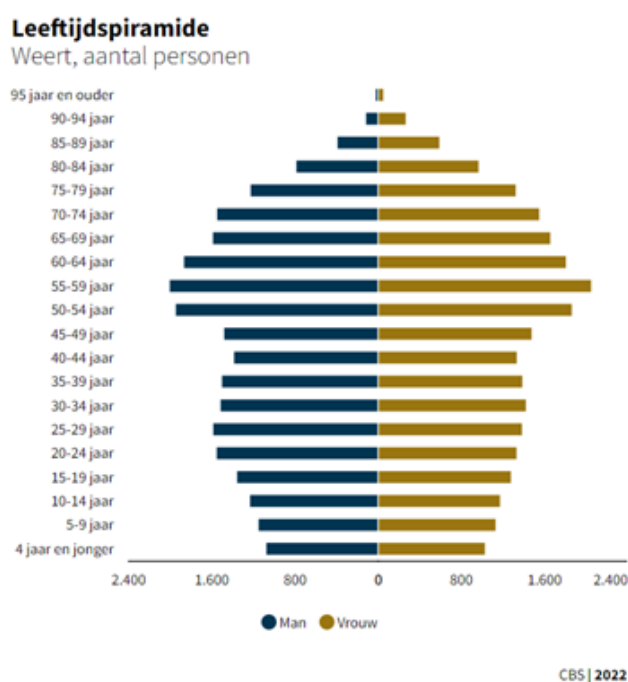
3. Trends in welzijn, zorg, en wonen

3.1 Inleiding

De afgelopen jaren is er veel veranderd in wonen met zorg en ondersteuning. De ondersteuningsvraag van ouderen en andere kwetsbare inwoners is veranderd. Ook zijn er veranderingen in de financiering van zorg en ondersteuning: er wordt gestuurd op het afbouwen – dan wel in elk geval niet laten groeien – van intramurale voorzieningen. Veel mensen met een ondersteuningsvraag blijven langer zelfstandig wonen of gaan (na een opname) weer snel zelfstandig wonen. Eerst gaan we in op de algemene landelijke trends. Vervolgens verkennen we per perspectief de ontwikkelingen in Weert, met bijdragen van Punt Welzijn, Land van Horne en Wonen Limburg.

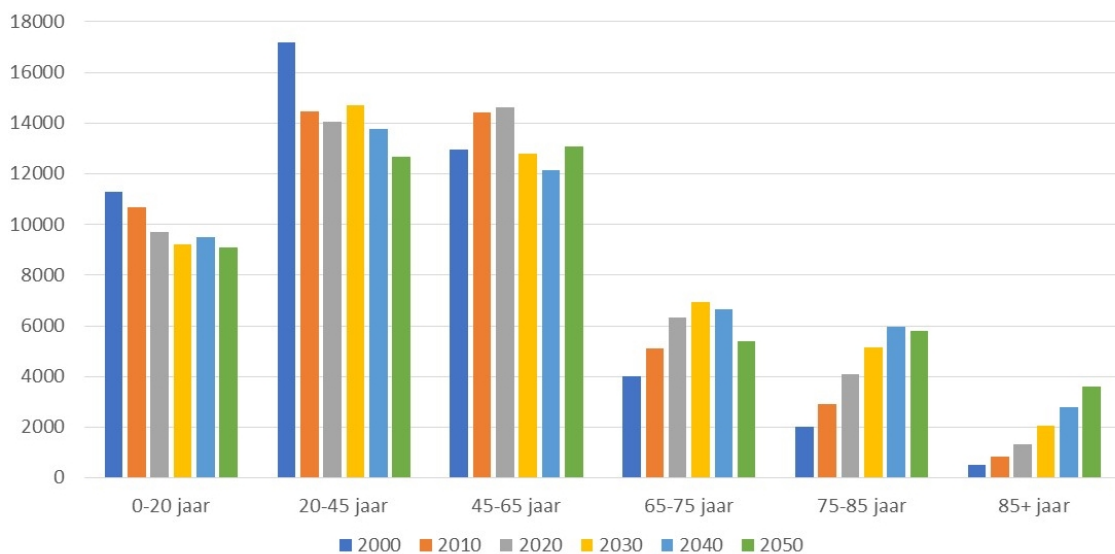
3.2 Algemene ontwikkelingen

- Door de vergrijzing komen er tot 2050 meer ouderen en die blijven steeds langer thuis wonen. De verblijfsduur in een verpleeghuis wordt steeds korter, omdat pas als er echt acuut zorg nodig is een indicatie wordt afgegeven. De ouderen van nu, maar ook die van de toekomst, vormen een allesbehalve homogene groep. Het is een groep met verschillende achtergronden, financiële middelen, interesses en behoeftes. Dat leidt ertoe dat er een grote diversiteit bestaat in de woningen waar ouderen wonen. Slechts een klein deel van de ouderen woont in een 24-uurs zorgvoorziening en dit zal in de toekomst zo blijven.



Op 1 januari 2022 is **24%** van de inwoners van Weert 65 jaar of ouder, over vijftien jaar is dit ongeveer **30%**. Dit komt neer op een toename van bijna **3.391** 65-plussers. Natuurlijk zijn deze ouderen voor een deel vitaal, maar ook het aantal ouderen met beperkingen neemt sterk toe.

Ontwikkeling leeftijd inwoners



Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat het aantal 65-75 jarigen in 2030 de top bereikt. In 2040 wordt de top van het aantal 75-85 jarigen bereikt en in 2050 wordt de top van het aantal 85-plussers bereikt. Het is met name de groep mensen geboren tussen 1940 en 1960 die vergrijst en dit effect veroorzaakt. Wanneer deze generatie is overleden stopt de vergrijzing, het aandeel ouderen wordt niet groter. We hebben zodoende een piek te overbruggen, die tot ongeveer 2050 duurt. Tot 75 jaar zijn de meeste ouderen vitaal. Vanaf 75 jaar beginnen zich gebreken voor te doen en vanaf 85 jaar zien we dat ouderen echt kwetsbaar worden.

- De toegang tot 24 uren zorg met verblijf via de Wet langdurige zorg (Wlz) wordt steeds moeilijker. De verzorgingshuiszorg (ZZP1-2-3-4) is (nagenoeg) volledig geëxtramuraliseerd. Het is niet meer mogelijk een Wlz-indicatie te krijgen voor deze vorm van zorg. De benodigde zorg is vertaald naar thuiszorg, beter gezegd wijkverpleging. Enkel de ZZP4 zit nu nog deels in de Wlz. Er is sprake van dat deze indicatie ook volledig wordt overgeheveld naar de Zvw, dus de wijkverpleging in gaat, daar deze indicatie dan niet meer vanuit de Wlz verstrekt wordt. De verpleeghuiszorg (ZZP 5-6-7-8-9-10, uitgaande dat de ZZP4 vervalt) wordt deels extramuraal (vorm van thuis wonen eigendom of huur) en deels nog intramuraal (verblijf/wonen gekoppeld aan

de zorgindicatie) geleverd. Mensen blijven langer thuis wonen, ook als ze al een ondersteuningsvraag hebben. Het verzorgingshuis ('bejaardenhuis') bestaat niet meer. We zijn dus op zoek naar nieuwe vormen van wonen-met-zorg-en-ondersteuning.

- Mensen met een psychische of verstandelijke beperking wonen steeds vaker in gewone woningen in bestaande wijken en dorpen. Voor de buurt hebben ze vaak gedrag dat niet wordt begrepen of veroorzaken ze in een enkel geval echt overlast. Buren weten vaak niet hoe ze hiermee om moeten gaan of wie ze erop moeten aanspreken.
- Inwoners met een ondersteuningsvraag willen meer eigen regie en keuze. Wonen in een dorp of buiten, in een groot woonzorgcomplex of juist kleinschalig. Het vinden van een passende betaalbare woning is moeilijk, want de woningmarkt staat onder druk en de bestaande woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen en complexen die niet toegankelijk zijn, onder andere omdat een lift ontbreekt of omdat de deuren niet breed genoeg zijn voor rollator of rolstoel. Ook jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg, maar nog wel enige vorm van ondersteuning nodig hebben, vinden moeilijk een passende woning.
- We zien hier en daar dat groepen inwoners zelf wooninitiatieven realiseren, al dan niet gemengd (jong/oud; wel/niet beperkt). Het ontwikkelen van dergelijke initiatieven is een complex traject dat soms jaren in beslag neemt en niet altijd lukt.
- Uit de kleine dorpen en kernen verdwijnen steeds meer voorzieningen. Voor ouderen is dat soms de reden om, als ze moeten verhuizen, naar een grotere kern met voorzieningen te verhuizen. Tegelijkertijd zijn ouderen weinig verhuisbereid, omdat ze hun sociale netwerk niet willen achterlaten of omdat ze opzien tegen de rompslomp van het verhuizen. Daarbij vraagt de stap van een koopwoning met een lage woonlast naar een huurwoning met een hogere woonlast (maar met zorg en ondersteuning in de nabijheid) een denkomslag.
- In het zorgstelsel hebben we te maken met een reeks knelpunten die ervoor zorgen dat het stelsel op onderdelen stagneert. Het gaat onder andere om een tekort aan personeel, wachtlijsten voor specifieke zorgverlening, stijging van ondersteuningsbehoefte, stijging van kosten, gebrek aan doorstroming, dichtslibben van de basisvoorzieningen en negatieve effecten op ketensamenwerking.
- Er vindt vaker menging plaats van verschillende doelgroepen die zorg en ondersteuning nodig hebben. Bijvoorbeeld ouderen met dementie en mensen met een verstandelijke beperking die dementeren. Deels omdat meer wordt gekeken naar wat

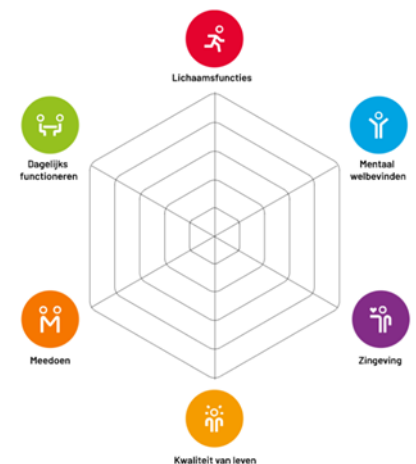
mensen nodig hebben, maar ook omdat aanbieders de zorg anders niet kunnen organiseren met het beschikbare personeel.

- Hoewel de inzet van domotica veel trager gaat dan gedacht, is de inzet van technologie steeds meer geaccepteerd. Van simpele lampjes die aangaan wanneer je uit bed stapt tot steeds meer detectie van leefstijl en de inzet van tablets. Vooral de inzet van simpele domotica wordt steeds normaler. Dit draagt bij aan het anders organiseren van zorg en ondersteuning, die door de krappe arbeidsmarkt en de toenemende zorgvraag sterk onder druk staat.
- In de toekomst daalt het aantal beschikbare mantelzorgers en vrijwilligers sterk. Dat betekent dat de informele zorg onder druk komt te staan, terwijl die steeds belangrijker wordt.

3.3 Ontwikkelingen op het gebied van welzijn

Bijdrage Punt Welzijn

Waar en hoe mensen wonen heeft direct invloed op het welbevinden van mensen en op het dagelijks leven. Welzijn betekent lekker in je vel zitten, zien wat wel kan en accepteren wat niet kan. Het welzijn van mensen kun je inzichtelijk maken aan de hand van de dimensies van positieve gezondheid. Deze integrale benadering geeft een compleet beeld en zorgt voor bewustwording en meer inzicht in de eigen situatie. Dit inzicht helpt bij het behouden of nemen van eigen regie.



Ontwikkelingen

Nu zorg en hulpverlening steeds meer de beweging maakt van 24 uur zorg met verblijf in een instelling naar wonen met ondersteuning in de wijk, wordt samen leven in een buurt/wijk steeds complexer. Ook de komst van nieuwkomers heeft zijn effect op de wijk. Deze aantallen zullen naar verwachting de komende jaren blijven toenemen. Er wordt verwacht dat mensen voor elkaar gaan zorgen en meer naar elkaar gaan omkijken om samen de toenemende vraag naar zorg te kunnen beantwoorden. Tegelijkertijd wordt verwacht dat men zich vrijwillig inzet voor de buurt, vereniging en langer doorwerkt of meer gaat werken. Hoe realistisch zijn deze verwachtingen? Kunnen en mogen we dat van elkaar verwachten/eisen?

Voor deze veranderopgave hebben we iedereen nodig!

Sociaal werk is een antwoord bij de aanpak van de belangrijke vraagstukken van deze tijd. Of het nu gaat om het terugdringen van gezondheidsverschillen, het bevorderen van bestaanszekerheid en participatie, of het herstellen van vertrouwen en verbinding in de samenleving: de sleutel ligt in het sociaal domein, bij sociaalwerkorganisaties en bij de sociaal werkers zelf. En dat blijft niet onopgemerkt. Meer dan ooit wordt onze inzet gevraagd en krijgen wij erkenning met betrekking tot het vakgebied sociaal werk.

Vrijwilligerswerk verandert

Maar de vraag verandert ook naar steeds meer praktische ondersteuning. Iemand die daadwerkelijk helpt bij het organiseren van buurtactiviteiten, of die aanwezig is bij een vrijwilligersorganisatie als zich daar iemand meldt als deelnemer of vrijwilliger maar wel speciale begeleiding of aandacht vraagt. Via de sociale marktplaats worden steeds vaker mensen met een sociale of psychische kwetsbaarheid naar vrijwilligerswerk bemiddeld. Dit vraagt extra ondersteuning vanuit de vrijwilligersorganisatie en dat is niet altijd haalbaar. Steeds meer zien we de behoefte naar praktische ondersteuning, de inzet van een MBO opgeleide sociaal werker zou hierin een uitkomst kunnen zijn. Gilde Opleidingen Weert leidt vanaf schooljaar 2022/2023 sociaal werkers op.

Anders kijken naar samenleven en samen zorgen

Partners binnen het sociaal domein moeten samen de beweging gaan maken van curatief naar preventief. Daarbij verleggen we de focus naar het realiseren van vitale wijken en veerkrachtige inwoners. Dat kan met meer en sterk sociaal werk dat stevig inzet op de samenlevingsopbouw (buurtwerk) en laagdrempelige ondersteuning van inwoners bij het oplossen van problemen in het dagelijks leven. Sociaal werk maakt gebruik van innovatieve oplossingen en informeert de inwoner over de mogelijkheden en stimuleert hem/haar om er optimaal gebruik van te maken. Denk daarbij aan hulpmiddelen voor de mantelzorger en zorgvrager maar ook aan het digitale ontmoetingsplatform Hoplr dat digitaal contact mogelijk maakt dat leidt naar offline ontmoeten. Dit wordt ervaren als een laagdrempelige manier van met elkaar in contact komen en verkleint handelings- en vraagverlegenheid.

De toenemende vraag naar ondersteuning en zorg kan voor een deel beantwoord worden door deze collectief te organiseren voor mensen met of zonder indicatie. Denk daarbij aan zinvolle dagbesteding. Daarmee ontlast je de mantelzorger en heb je in verhouding minder vrijwilligers nodig. Het is van belang dat er voldoende plekken voor ontmoeting zijn in de buurt met passende activiteiten en informatievoorzieningen. Een

voorwaarde om dat te realiseren is een duidelijke visie over wijkaccommodaties en ontmoetingsplekken in de wijk met een eventuele mogelijkheid tot zorg. De sociaal werker neemt binnen deze accommodaties de rol van procesbewaker en verbinder op zich. Daarnaast stimuleert deze de ontmoeting tussen oud en jong en werkt toe naar inclusie.

Eigen regie

Vanuit sociaal werk gaan wij uit van eigen regie en verantwoordelijkheid. De betrokkenen zijn en blijven eigenaar en leveren naar vermogen een bijdrage aan het grote geheel. Daarmee benadrukken we dat iedereen een bijdrage kan leveren en dat we samen verantwoordelijk zijn voor de resultaten. Ook deelnemers worden gestimuleerd om zich in te zetten en vanuit betrokkenheid een bijdrage te leveren.

De sociaal werker focust zich op alle inwoners, georganiseerde (verenigingen en stichtingen) en niet georganiseerde groepen. Deze collectieven ondersteunen we zo licht als kan en zo zwaar als nodig en bieden we scholing aan rondom maatschappelijke thema's als eenzaamheid, dementie, armoede enzovoort. Op die manier worden zij gestimuleerd om een rol te pakken binnen maatschappelijk thema's.

Meer aandacht voor ouderen

Er is specifieke aandacht nodig voor de thuiswonende senioren. Deze groep blijft de komende jaren toenemen. Zij willen of zijn genooddaakt om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen en hebben hierbij behoefte aan informatie en ondersteuning. In Weert neemt het aantal vragen op het gebied van klusjes, huishouden, vervoer, inkomen, vrijwilligerswerk en wonen sterk toe. Ook zien we steeds meer vragen rondom eenzaamheid. De terugkeer van de ouderenadviseurs die op huisbezoek gaan en aandacht hebben voor deze vragen is een toenemende behoefte. Deze kan ook de ouderen met een eigen woning bereiken en met hen het gesprek aangaan. Een ouderenadviseur werkt vanuit de dimensies van positieve gezondheid, een luisterend oor bieden en ouderen wegwijs maken en indien nodig doorverwijzen. Op het gebied van wonen zien we dat er nieuwe woonvormen tot stand komen, denk daarbij aan woonhofjes, maar ook diverse vormen van mantelzorgwoningen. Rondom Hornehoof en Hushoven zien we dat buurten zich ontwikkelen tot vitale gemeenschappen. In de wijken Keent en Moesel experimenteren Punt Welzijn, Land van Horne en Wonen Limburg met het aanjagen van het vormen van vitale gemeenschappen, zodat niet alleen ouderen, maar ook andere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en meedoen in de samenleving.

Mobiliteit = meedoen

Mobiliteit en vervoer kan een beperkende factor zijn om bij een wijkaccommodatie of voorziening te kunnen komen. Daar zal aandacht voor moeten zijn en verkend moeten worden of dat collectief te organiseren is. Bijvoorbeeld een wijkbus die de inwoners thuis ophaalt en weer thuisbrengt. In Weert zijn er al mooie voorbeelden op het gebied van vervoer georganiseerd door vrijwilligers, denk hierbij aan de BoodschappenPlusbus en Automaatje. De behoefte is groot en dit vraagt om een uitbreiding.

Duurzame gedragsverandering bij inwoners én professionals

De beweging van 24 uren zorg met verblijf naar zelfstandig blijven wonen in de wijk met passende ondersteuning is een onomkeerbare trend. Passende ondersteuning organiseren in de wijk zal niet vanzelf plaats gaan vinden. Dat vraagt een andere houding en gedrag van professionals én inwoners. Het versterken van gemeenschappen is allang niet meer het domein van de sociaal werker (opbouwwerker) alleen. Verschillende soorten professionals voeren activiteiten uit op dit vlak. De sociaal werker kan vanuit zijn of haar vakgebied ervaring en kennis delen en als gids fungeren voor de andere partijen.

Mantelzorg

Mantelzorgers: mensen die op wat voor manier dan ook hulp geven aan iemand in hun omgeving met een ondersteuningsvraag op het gebied van gezondheid. Soms kies je ervoor, vaak overkomt het je. Mantelzorg heeft heel veel gezichten. Het levert mooie momenten op, liefde en dankbaarheid. Maar het kan ook zwaar zijn. In Weert en Nederweert zijn er ongeveer 20.000 mantelzorgers, en toch kunnen mantelzorgers het gevoel hebben dat ze er alleen voor staan. Omdat ze steeds weer zelf op zoek moeten naar antwoorden. Voor alle vragen en ondersteuning kunnen mantelzorgers terecht bij Punt Welzijn. In samenwerking met inwoners, ketenpartners, verenigingen en ondernemers zorgt Punt Welzijn voor informatie, ondersteuning en waardering voor mantelzorgers. En zet zich in om te bemiddelen rondom respijtzorg om overbelasting te voorkomen. Daar is nog ruimte voor verbetering. Nu is respijtzorg nog te vaak gekoppeld aan een medische indicatie, van de inwoner met een zorgvraag of de mantelzorger die overbelast dreigt te raken. 'Gewoon' op vakantie gaan geldt niet als medische indicatie. Tegelijkertijd signaleert Land van Horne dat de bedden die beschikbaar zijn voor respijtzorg op medische indicatie (kortdurend eerstelijns verblijf bedden) vaak leeg staan.

3.4 Ontwikkelingen in de ouderenzorg in Weert

Bijdrage Land van Horne

Van ziekte en zorg naar positieve gezondheid, zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan. We maken de omslag van 'zorgen voor' naar 'bijdragen aan'. Aan deze doelstellingen van het landelijke Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) werkt zorgaanbieder Land van Horne in Weert. Land van Horne richt zich op ouderenzorg en ziet voor zichzelf deze rol:

- Juiste toeleiding van cliënten vanuit zorgvraag naar passend wonen op maat voor de client.
- Informatievoorziening over de zorg.
- Vormgeven van zorgaanbod.
- Creëren van reële verwachtingen over zorg, ondersteuning en behandeling.

Preventie

Land van Horne zet in op preventie. De beste manier om te realiseren dat er voldoende zorg en ondersteuning is voor de mensen die dit echt nodig hebben, is voorkomen dat mensen geen (onnodige/anders organiseerbare) zorg gebruiken. Preventie is het voorkomen van (zwaardere) zorg en draagt bij aan het welbevinden en het ervaren van regie. Land van Horne geeft invulling aan preventie onder andere door het *Vitaal Thuis* programma. Dit programma is gericht op thuiswonende ouderen die door een operatie, ziekte of door het ouder worden tegen problemen aanlopen die het dagelijks leven belemmeren of beïnvloeden. Zij kunnen door een team van behandelaren (fysiotherapeut, ergotherapeut, logopedist, dietist) van Land van Horne worden ondersteund, zodat zij hun balans, veerkracht en zelfstandigheid kunnen herstellen en behouden. Verder geeft Land van Horne cursussen als *Vitaal met dementie*, *Gezond ouder worden* en *Verder na een beroerte*.

Thuis wonen met ondersteuning

Mensen willen zo lang mogelijk in hun eigen huis en eigen woonkern blijven wonen. Thuis wonen met een ondersteuningsvraag kan zo lang als aan enkele basiscriteria wordt voldaan. De mate van complexiteit van de ondersteuningsvraag, de hoeveelheid onplanbare zorg en de aanwezigheid van een netwerk bepaalt hoelang thuis wonen in combinatie met ondersteuning aan huis mogelijk en betaalbaar is. Daar waar de complexiteit toeneemt, het aantal onplanbare ondersteuningsvragen toeneemt en de aanwezigheid van het netwerk afneemt, is ondersteuning aan huis steeds moeilijker te organiseren.

Diverse vormen van wonen met ondersteuning

Er zijn diverse begrippen in omloop om woonvormen aan te duiden voor wonen met ondersteuning. Hieronder geven we aan welke benamingen Land van Horne gebruikt en wat er onder verstaan wordt.

Aangepaste (ouderen)woningen

Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Hierbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

Nultredenwoningen

Een woning is een nultredenwoning als de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen (externe toegankelijkheid) én vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn (interne toegankelijkheid).

Geclusterde ouderenwoningen

Woningen die deel uitmaken van een complex of een groep van woningen, speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren onder andere woon-zorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Voorbeelden hiervan in Weert zijn de locaties Hornehoof, Hushoven en Nedermazehof. Hoewel specifieke voorzieningen niet noodzakelijk zijn, heeft feitelijk 40% van de geclusterde woningen een zorgsteunpunt en heeft circa 45% een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering en dergelijke.

Wonen in een zorgcentrum

We spreken van wonen in een zorgcentrum als er 24 uren aanwezigheid van zorg is. Voorbeelden hiervan in Weert zijn Hieronymus en Ververshof. Op het zorgplein worden verschillende expertises gecombineerd zoals het Huntingtoncentrum (specialistisch beschermd wonen), zorgcentrum Martinus en het geriatrisch revalidatiecentrum.

Indeling in categorieën

Als we deze woonvormen combineren met de behoefte aan zorg en ondersteuning, komen we tot de volgende indeling:

1) Geschikt wonen: zelfstandig wonen in een nultredewoning woning die geschikt is voor zorglevering, maar waar zorg niet georganiseerd aanwezig is. Voorbeelden zijn een levensloopbestendige woning in de wijk, een seniorenwoning of een geclusterde woning in een appartementencomplex.

2) Verzorgd wonen: zelfstandig wonen in een geclusterde woonvorm met een ontmoetingsruimte waar de bereikbaarheid aan zorg en ondersteuning georganiseerd is en 24-uurs zorg op afroep verkrijgbaar is, bijvoorbeeld een servicecomplex in de wijk of een aanleuncomplex nabij een zorgcentrum. Verzorgd wonen wordt in de gemeente Weert eerst in bestaand vastgoed vormgegeven. Denk hierbij aan locaties zoals de woonzorgcomplexen Hornehoof, Hushoven, Zuiderborgh, Nedermazehof, Kwartierstaete en Rust in Roy.

3) Beschermd wonen: zelfstandig of onzelfstandig wonen in een geclusterde woonvorm waar 24-uurs zorg en toezicht aanwezig is, bijvoorbeeld een kleinschalige woonzorgvoorziening of een zorgcentrum.

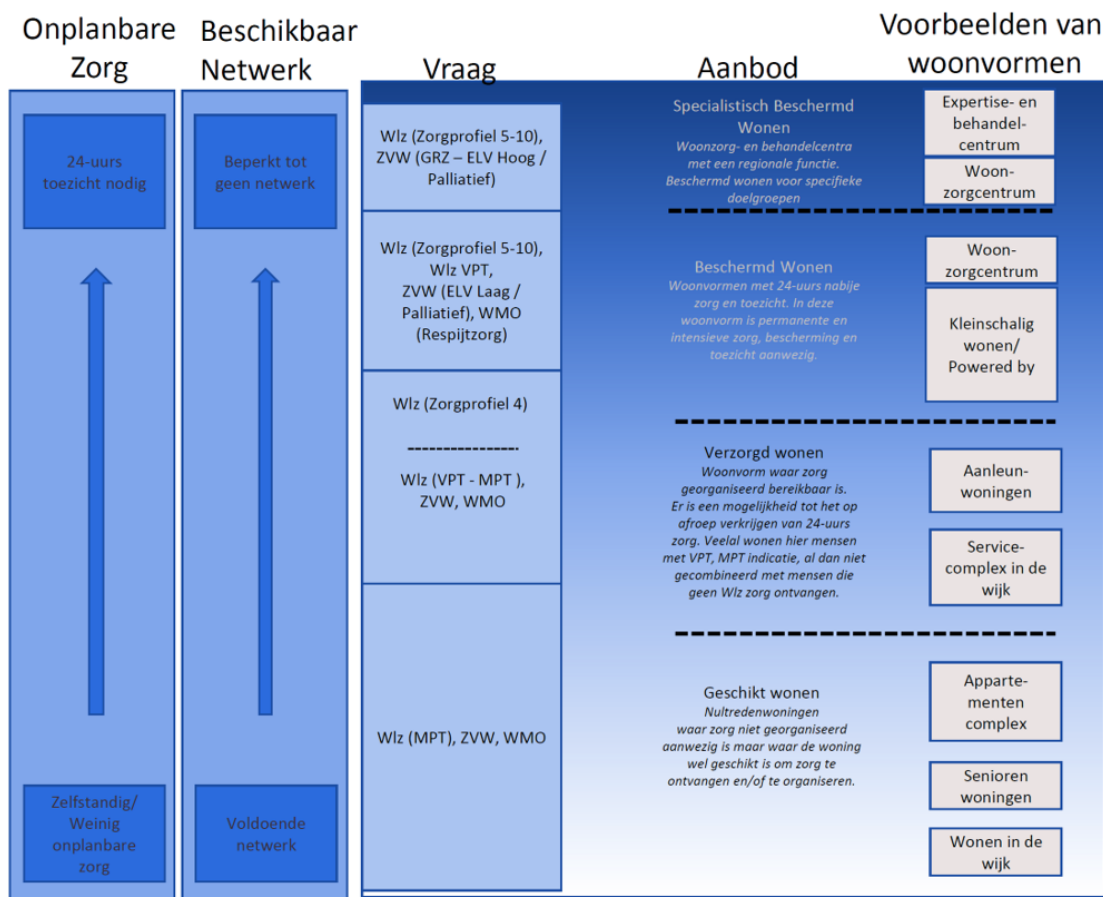
4) Specialistisch beschermd wonen: onzelfstandig wonen in een geclusterde woonvorm waar zowel 24-uurs zorg en toezicht als specialistische behandel functies aanwezig zijn. Gezien de specialistische functie kent deze woonvorm een regionale functie en is specifiek bedoeld voor doelgroepen waar specialistische zorg benodigd is, zoals revalidatiezorg of specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld Huntington.

Wonen kan dus in verschillende vormen:



Woonvormen en behoefte aan zorg en ondersteuning

Afhankelijk van de behoefte aan onplanbare zorg en de beschikbaarheid van een netwerk, zijn de volgende woonvormen passend bij de zorgvraag (zie afbeelding op de volgende pagina):



De behoefte aan onplanbare zorg en de beschikbaarheid van een netwerk in combinatie met de zorgvraag (indicatie) bepalen in welke woonvorm iemand kan wonen. Dit betekent ook dat in een bepaalde woonvorm, bijvoorbeeld Verzorgd wonen, mensen met verschillende indicaties kunnen wonen.

In hoofdstuk 5 gaan we nader in op de huidige situatie ten aanzien van deze vier vormen van wonen.

Ontwikkelingen op het gebied van wonen

Land van Horne ziet de volgende ontwikkelingen ten aanzien van de verschillende woonvormen:

- Geen uitbreiding beschermd wonen locaties

In het WOZO programma is door het ministerie van VWS vastgesteld dat er landelijk geen verpleeghuisplekken meer bijgebouwd mogen worden en alle groei in zorgvraag vormgegeven dient te worden in thuissituatie (scheiden van wonen en zorg). Voor specialistische doelgroepen (laag volume, hoog complex) wordt een uitzondering gemaakt. De desbetreffende doelgroepen horen binnen de categorie 'gespecialiseerd

beschermd wonen'. Gespecialiseerd beschermd wonen biedt Land van Horne in Weert bij het Zorgplein. Hier liggen zorgcentrum Martinus, het Huntingtoncentrum, Behandelcentrum en Geriatrisch Revalidatiecentrum onder één dak. Als er bij mensen 24 uren zorg nodig is (Wlz), wordt de zorg en ondersteuning steeds vaker in de vorm van een 'modulair pakket thuis' (MPT) of een 'volledig pakket thuis' (VPT) aangeboden. Mensen wonen dan zelfstandig in een verzorgde of geschikte woning (scheiden van wonen en zorg). De huidige capaciteit voor 24 uren zorg met verblijf (inclusief de voorgenomen uitbreiding Swaentejeshof) wordt wel in stand gehouden, dus vervangen van bestaand verouderd vastgoed, dat mogelijk niet meer passend is voor de doelgroep, kan wel aan de orde zijn.

- Behoeftte aan levensloopbestendige woningen voor geschikt en verzorgd wonen

In Weert zien we behoefte aan woningen die de mogelijkheid bieden en geschikt zijn om thuiszorg te bieden. In deze woonvormen is Land van Horne niet de eigenaar of verhurende partij (scheiden van wonen en zorg). Inwoners huren de woning bij woningcorporatie of particulier of de woningen zijn in eigendom. Bij voorkeur liggen deze woningen in de buurt van bestaande zorgcentra, zodat de ondersteuning efficiënt en waar mogelijk geclusterd geleverd kan worden.

Vitale gemeenschappen

Naast de ontwikkelingen op het gebied van wonen, is er ook een verandering in de samenleving nodig. Het is belangrijk om zorg en ondersteuning te organiseren in wijken en buurten samen met de inwoners. Met buurtbewoners die over en weer iets voor elkaar betekenen. Zodat het goed wonen is voor iedereen, voor mensen met en zonder zorgvraag. De ontwikkeling van dergelijke vitale gemeenschappen (communities) draagt bij aan versterking van de informele zorglevering, zodat de vraag naar professionele/formele zorg kan worden uitgesteld of voorkomen. Dit heeft gevolgen voor de toewijzing in geval van sociale huurwoningen, mensen met en mensen zonder hulpvraag in één complex, waarmee burenhulp mogelijk wordt. We noemen dit gemengd of gespikkeld wonen. Dit betekent dat woningen binnen een complex niet enkel aan mensen met een hulpvraag meer worden toegewezen. Dit vraagt om aanpassing van het toewijzingsbeleid.

Anders organiseren van zorg en ondersteuning

Om duurzaam goede, veilige en passende zorg en ondersteuning te kunnen blijven leveren, is het nodig om de zorg en ondersteuning anders te organiseren.

De krapte op de arbeidsmarkt enerzijds en de toename van de zorgbehoefte anderzijds zorgen voor het ontstaan van de zorgkloof. Land van Horne zet daarom in op opleiden van zorgpersoneel om zo zorgmedewerkers breder in te kunnen zetten. Ook wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van zorgtechnologie. Daarnaast wordt er steeds meer een beroep gedaan op eigen regie en de inzet van de informele zorg. Het principe zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan is leidend.

Als mensen komen wonen in een zorgcentrum is juist het blijven ondersteunen van mensen uit de eigen omgeving belangrijk. We maken de omslag van 'de zorg neemt alle taken over van de mantelzorger' naar 'hoe kunnen we samen bijdragen aan een fijne dag voor uw naaste'. We bespreken met mantelzorgers welke zorg en ondersteuning zij kunnen (blijven) bieden. Professionele zorg is aanvullend en ondersteunend. Zo zorgen we er samen voor dat de mantelzorger in balans blijft en verdelen we de druk op de zorg.

Ook zoekt Land van Horne de samenwerking op met andere zorgaanbieders, bijvoorbeeld als het gaat om gemengd of gespikkeld wonen. Een voorbeeld is het voornemen om op de locatie van het Zonnehuis woningen te realiseren voor Land van Horne, PSW en reguliere verhuur.

In Weert zijn meerdere zorgaanbieders actief, ook op andere domeinen dan de ouderenzorg. De bijdrage van Land van Horne, is exemplarisch voor dit perspectief. Bij de uitvoering van de woonzorgvisie worden ook de overige zorgaanbieders betrokken.

3.5 Ontwikkelingen op het gebied van wonen in Weert

Bijdrage Wonen Limburg

Kijken we naar de toekomst, dan zien we levendige wijken, buurten en dorpen in de gemeente Weert, waar trotse mensen wonen. Waar het veilig wonen is, waar gezondheid en geluk van mensen belangrijk zijn en waar zorg in de buurt is. Waar ook ruimte is voor zoveel mogelijk groen en natuur. En waar mensen aandacht hebben voor elkaar.

Duurzaamheid

Binnen Wonen Limburg werken we aan duurzaam wonen. Dat betekent zorgen voor betaalbare woningen, bijdragen aan een gezonder klimaat en fijn samenleven in wijken en buurten. Wonen Limburg zoekt actief de samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners, of helpt bewoners op weg om zelf hun woningen in eigen beheer te hebben. Afhankelijk van de kracht van de wijk stemmen we met partners af welk maatwerk nodig is.

Huisvesting kwetsbare inwoners

Ook binnen Wonen Limburg is men ervan bewust dat er ook werk gemaakt moet worden van goede huisvesting voor kwetsbare groepen bewoners. We hebben het hierbij niet alleen over ouderen met en zonder ondersteuningsvraag, maar ook over anderen die een zorg- en/of ondersteuningsvraag hebben. Denk daarbij bijvoorbeeld aan mensen die uitstromen vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen, mensen met een lichamelijke en/of verstandelijke beperking en mensen met psychische problematiek.

Vergrijzing

Door de vergrijzing (in de periode 2023–2040 een toename van zo'n 47.000 75+ huishoudens in Limburg) komen er meer mensen met een zorgvraag en die wonen steeds vaker zelfstandig thuis. Deze trend zal de komende jaren nog verder doorzetten. En dat geldt niet alleen voor ouderen. De groep mensen die psychische zorg nodig heeft ontvangt deze zorg tegenwoordig voornamelijk in de thuissituatie. De extramuralisering die enkele jaren geleden is ingezet is voor deze groep zorgvragers een feit. Ook geldt dit voor mensen die 24-uurs zorg nodig hebben en die tot op heden in aanmerking kwamen voor een plek in een verpleeghuis. Samen met sociale partners moeten we de vraag stellen welke rol ieder daarin heeft.

Taak van de woningbouwcorporatie

Vanuit de missie om mensen in een kwetsbare positie op de woningmarkt te huisvesten en kwalitatief goede huisvesting te bieden aan mensen met een lager inkomen, ziet Wonen Limburg het als haar taak om zorg in de eigen woning mogelijk te maken. En dat betekent aandacht voor ingrepen in het bestaande woningbezit (woningaanpassingen), het beter benutten van de woningvoorraad en inzet op nieuwbouw en transformatie. De woonomgeving is daarbij minstens zo belangrijk als de woningen zelf. Een thuis is immers meer dan een huis. En een toegankelijke en veilige woonomgeving nabij de belangrijkste voorzieningen is daarbij een essentiële voorwaarde.

Ouderen die zelfstandig blijven wonen en andere zorggroepen hebben veelal specifieke huisvestingswensen/-eisen en zorgbehoeften. Daarbij kan worden gedacht aan fysieke aanpassingen ten behoeve van bereikbaarheid voor scootmobiel en aan georganiseerde zorgvoorzieningen als thuiszorg en personenalarmering. Dit heeft geleid tot een groeiende en gesegmenteerde vraag naar zowel zelfstandige zorgwoningen als onzelfstandige huisvesting in een zorginstelling of een combinatie daarvan. Wonen Limburg zet zich in om te voldoen aan de vraag, wat onder de huidige omstandigheden (krapte op de woningmarkt én op de arbeidsmarkt, inflatie) niet gemakkelijk is.

Toegankelijkheid

Wonen Limburg hanteert met betrekking tot de toegankelijkheid van haar (zorg)vastgoed de BAT-systematiek (Bouw Advies Toegankelijkheid). Als het gaat om zorggeschikte woningen betekent dit een BAT-score van 3 (rolstoelgeschikt) of 4 (verpleegzorggeschikt). Met inwoners met een ondersteuningsvraag en samenwerkende zorgpartijen zal steeds beoordeeld worden welk type woningen geschikt is voor welk type zorgvragers.

Andere dynamiek in de wijk

De versnelde extramuralisering en het langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen en mensen met een GGZ-achtergrond met daarnaast de tevens noodzakelijke huisvestingsopgave voor andere groepen zorgvragers zorgt voor een andere dynamiek in de wijk. Waar voorheen zorg veelal in een zorginstelling werd geleverd, vindt tegenwoordig ondersteuning en begeleiding door de zorgorganisatie in de wijk plaats. Het belang om met die zorgorganisaties intensiever samen te werken en zo te werken aan vitale wijken wordt daarom steeds groter. De bewoners nemen hier een steeds belangrijkere rol in. We kijken daarbij ook goed naar ons toewijzingsbeleid. Past de woning bij de inwoner en past de inwoner bij de wijk? Wonen Limburg vindt dat mensen die al decennialang bij haar huren het verdienen om actief mee te beslissen over de voor hen vaak noodzakelijke volgende stap in hun wooncarrière.

Op fysiek gebied ziet Wonen Limburg de zorg voor woningen als haar kerntaak. Daarmee worden op individueel niveau (zorgbehoevende) bewoners geholpen. Door haar schaalgrootte goed te benutten kan zij echter ook impact realiseren op een breder niveau. En dat betekent ook een sociale kerntaak: het krachtig inzetten op collectieve duurzame oplossingen op wijk- en buurtniveau. Daarbij zal een multidisciplinaire aanpak voorop staan met, waar mogelijk, een combinatie van wonen, zorg, welzijn, leren en werken.

Keent-Moesel als proeftuin voor vitaal wonen in de wijk

In Keent-Moesel wordt de komende 20 jaar een grootschalige gebiedsontwikkeling uitgevoerd, waar Wonen Limburg in investeert. Naast de vastgoedontwikkeling heeft Wonen Limburg samen met Punt Welzijn en de gemeente ook een sociaal programma opgesteld. Wonen Limburg ziet immers ook dat de draagkracht in wijken onder druk staat. Steeds vaker wonen mensen met een rugzakje in de wijk. In wijken en buurten met veel corporatiebezit zien we een toename van de huisvesting van kwetsbare groepen. Denk bijvoorbeeld aan personen met geestelijke gezondheidsproblemen

(onbegrepen gedrag), uitstromers uit beschermd wonen/maatschappelijke opvang, mensen met een verslavingsachtergrond, mensen met een depressie en ouderen met dementie. Zij zijn bijna allemaal aangewezen op een sociale huurwoning. Het spreiden van deze kwetsbare groepen wordt steeds moeilijker en heeft ook gevolgen voor het woongenot van buurtbewoners. Het duurt soms ook lang voordat deze mensen geholpen worden vanwege de wachtlijsten in de hulpverlening. Wat we in Keent-Moesel samen met partners ontwikkelen, kunnen we ook benutten om in andere wijken de leefbaarheid te versterken. We zien dat de beschikbaarheid van professionals in de zorg steeds beperkter wordt vanwege het personeelstekort in deze sector. Veel bewoners, met vaak kleine sociale netwerken, stellen steeds vaker zorg gerelateerde vragen aan Wonen Limburg. Het is belangrijk dat bewoners zo weinig mogelijk afhankelijk zijn van deze (zorg)professionals. Willen we bereiken dat het welzijn van bewoners een positieve impuls krijgt zullen we, samen met andere professionele partijen, aan de lat moeten staan voor zorgzame buurten. Buurten waar zogenaamde samenkracht ontstaat en bewoners iets voor elkaar betekenen en elkaar ondersteunen, een soort community-achtige omgeving. Tegelijkertijd moeten we er rekening mee houden dat er een negatieve verschuiving plaatsvindt van het aantal potentiële mantelzorgers ten opzichte van het aantal (zorgbehoevende) ouderen.

Nieuwe vormen van wonen met ondersteuning

Wonen Limburg werkt, samen met partners, aan nieuwe vormen van het organiseren van zorg waarbij nieuwe samenwerkingsverbanden zichtbaar zijn en zorg zo dicht mogelijk bij de bewoner wordt georganiseerd. Zo heeft Wonen Limburg bijvoorbeeld meegewerkt aan het realiseren van hofje Het Genietschap in Weert. Er zijn 11 duurzame woningen gerealiseerd met een gemeenschappelijke ruimte en tuin. Aan de realisatie is een intensief traject voorafgegaan met de beoogde bewoners. Het Genietschap is immers meer dan alleen wonen, het gaat ook om samen een gemeenschap vormen, omkijken naar elkaar en elkaar ondersteunen. Bij dit traject heeft Wonen Limburg zich intensief ingezet om de wensen van bewoners bij elkaar te brengen en te realiseren. Ook na de realisatie blijft Wonen Limburg betrokken, onder meer bij het toewijzingsbeleid.

Als grootste corporatie in Limburg, met een behoorlijk aandeel in gemeente Weert (circa 5.000 woningen) zijn we een stabiele, maatschappelijke partner. Wij zijn er voor iedereen, dus ook voor inwoners die extra ondersteuning nodig hebben.

In Weert zijn meerdere woningbouwcorporaties actief (Woonik, Nester en Woonzorg Nederland). Wonen Limburg heeft veruit de meeste sociale huurwoningen in Weert in haar bezit. De bijdrage van Wonen Limburg geeft een goed beeld van de ontwikkelingen

en uitdagingen van een woningbouwcorporatie in Weert. Bij de uitvoering van de woonzorgvisie worden Woonik, Nester en Woonzorg Nederland betrokken

3.6 Samenleven in Weert

Gecombineerde bijdrage van Zelfregie, Punt Welzijn en OCSW

De gemeente Weert

Op basis van statistieken zou je Weert als een vrij gemiddelde Nederlandse gemeente kunnen bestempelen, zo is te lezen in de strategische visie 'Verwonder je in de groene thuishaven Weert 2030'. Omtrent type huishoudens, achtergronden bevolking, arbeidsdeelname, aantal bijstandsuitkeringen, jeugdhulp, verspreiding leerlingen voorgezet onderwijs, misdrijven per 1.000 inwoners, enzovoorts scoort Weert steeds net boven en af en toe net onder de nationale gemiddelden. Overigens, dat Weert zo gemiddeld scoort op veel vlakken wil niet zeggen dat er geen grote contrasten kunnen bestaan. Grotere afwijkingen vinden we bijvoorbeeld in de leeftijdsopbouw van de bevolking: Weert kent relatief veel ouderen ten opzichte van het landelijk gemiddelde (relatief minder ten opzichte van het Limburgse gemiddelde). De Weerter woningen zijn over het algemeen ook iets groter, van een recenter bouwjaar. Er zijn meer eengezinswoningen en meer koophuizen in vergelijking met het nationale gemiddelde. Weert wordt vooral als een groene, sociale, goed bereikbare stad met een rijke geschiedenis ervaren. We zijn een woon-werkgemeente in het groen, met voldoende voorzieningen (denk aan sport, zorg, scholen, winkels, cultuur), hetgeen een hoge kwaliteit van leven met zich meebrengt. En daar zijn de inwoners best tevreden over. Weert heeft ook nog de potentie om te groeien. Qua algemene voorzieningen is Weert rijkelijk bedeeld en het sociale weefsel is sterk.

Kwetsbare inwoners

Hoewel Weert het dus vrij goed doet in de 'lijstjes', zijn er natuurlijk ook kwetsbare inwoners, waar we als gemeente extra aandacht voor hebben. We onderscheiden fysieke, psychische en sociale kwetsbaarheid.

- Fysieke kwetsbaarheid verwijst naar de mate waarin het lichaam vatbaar is voor ziekte, verwonding of beperkingen. Dit kan te maken hebben met factoren zoals leeftijd, chronische ziekten, zwak immuunsysteem, lichamelijke handicaps of andere fysieke beperkingen. Een fysiek kwetsbaar persoon kan bijvoorbeeld een verhoogd risico hebben op complicaties bij een infectie of een langere hersteltijd na een operatie.

- Psychische kwetsbaarheid heeft betrekking op de geestelijke gezondheid en het welzijn van een persoon. Het omvat emotionele, cognitieve en psychologische factoren die iemand gevoeliger kunnen maken voor psychische aandoeningen zoals angststoornissen, depressie, bipolaire stoornis of posttraumatische stressstoornis. Psychische kwetsbaarheid kan variëren van milde symptomen tot ernstige psychische aandoeningen die het dagelijks functioneren beïnvloeden.
- Sociale kwetsbaarheid verwijst naar de beperkingen en uitdagingen die iemand kan ervaren op sociaal gebied. Dit kan te maken hebben met factoren zoals armoede, dakloosheid, sociale isolatie, discriminatie, gebrek aan ondersteunend sociaal netwerk, migratie-achtergrond of beperkte toegang tot onderwijs en gezondheidszorg. Sociale kwetsbaarheid kan leiden tot beperkte kansen, verminderde kwaliteit van leven en een groter risico op achterstand op verschillende levensgebieden.



Fysieke, psychische en sociale kwetsbaarheid zijn vaak met elkaar verweven en kunnen elkaar beïnvloeden. Een persoon kan bijvoorbeeld zowel fysiek als sociaal kwetsbaar zijn vanwege een chronische ziekte die hun dagelijks leven en sociaal functioneren beïnvloedt. Het begrijpen van deze kwetsbaarheden kan helpen bij het ontwikkelen van passende ondersteuning en interventies om de gezondheid en het welzijn van individuen te verbeteren.

Sociaal domein

Vanuit het sociaal domein zet de gemeente in op het faciliteren van de zelfredzaamheid van inwoners. De visie is beschreven in het regionaal beleidsplan sociaal domein. Aanvullend op die visie, die de waarde 'iedereen doet mee' centraal stelt en uitgaat van het gedachtengoed van positieve gezondheid, voert de gemeente beleid op diverse thema's, van jeugdzorg tot subsidiebeleid voor verenigingen, van armoedebelief tot cultuurbeleid. In alle beleidsnota's is aandacht voor 'meedoen' en 'zelfredzaamheid, veerkracht en vitaliteit'.

Cijfers over kwetsbaarheid

- In z'n totaliteit kunnen we ervan uitgaan dat ongeveer 1 op de 10 Nederlanders een matige of ernstige beperking heeft. Dat zijn 1,7 miljoen mensen van 12 jaar en ouder.
- Ongeveer 440.000 mensen hebben een verstandelijke beperking, van wie ongeveer 70.000 mensen een ernstige beperking.
- Verder wordt geschat dat 3,5% van de kinderen en jongeren tot 18 jaar een beperking heeft. Een gedeelte daarvan maakt vanwege de aard van hun beperking of stoornis gebruik van het speciaal onderwijs. In 2021 waren dit ongeveer 71.605 kinderen en jongeren.
- Daarnaast zijn er naar schatting 2 miljoen mensen met een psychische stoornis. Daarvan hebben 281.000 mensen een ernstige psychische aandoening.
- Tot slot telt Nederland 10 miljoen mensen met een chronische aandoening. Dat is maar liefst 56% van de bevolking

Bron: www.allesoversport.nl/thema/meedoen-door-sport-en-bewegen/feiten-en-cijfers-over-het-aantal-mensen-met-een-beperking

In Weert heeft 1 procent van de inwoners ernstige/langdurende psychiatrische problemen. Dat zijn ongeveer 500 inwoners (bron: Cijfers Vektis 2020).

Samenloop van kwetsbaarheden

Als het gaat om inwoners met een uitkering dan scoort gemeente Weert hoog als het gaat om het percentage mensen met een bijstandsuitkering met gezondheidsproblematiek, financiële problematiek en meervoudige/complexere problematiek. Als je wil dat ook deze inwoners bijdragen aan een duurzame, vitale en inclusieve samenleving, dan vraagt dat extra inspanning.

Aan de slag met mentale gezondheid

In onze gemeente leeft al lang het inzicht dat mentale gezondheid méér is dan passende zorg. We maken al sinds 2013 gebruik van de collectieve ervarings- en herstelkennis van mensen met psychische en/of psychosociale problemen, en die collectieve kennisbron behelst meerdere waarden van mentale gezondheid. Zo is het verliezen van een netwerk en van betekenisvolle rollen en activiteiten als gevolg van een ernstige psychische aandoening of verslaving vaak ontwrichtender dan het hebben van die aandoening of verslaving. En omgekeerd is het hervinden van een netwerk en een betekenisvolle activiteit en rol in het leven vaak de meest kansrijke eerste stap op weg naar weer meedoen en je van betekenis voelen.

Dat we al langere tijd investeren in inwoners met complexe problematiek en gebruik maken van ervaringskennis, blijkt onder andere uit:

- een cliëntgestuurde flexibele maatschappelijke opvang (sinds 2013);

- een zelfregiecentrum door en voor inwoners (sinds 2013);
- bij wegvallen van klinische ggz-capaciteit een Herstelhuis gerealiseerd, gerund door ervaringswerkers (sinds 2018);
- aanpak Wonen Plus voor inwoners die 'woonongeschikt' zijn (sinds 2020) en in geen ander traject geplaatst kunnen worden;
- ervaringsdeskundige schulddienstverlening voor inwoners die niet bereikt worden door de reguliere schulddienstverlening (sinds 2020);
- outreachende aanpak duo ggz-professional en ervaringswerker voor inwoners met GHB-aanpak (sinds 2020).

En ook de woningbouwcorporatie zet ervaringswerkers in voor hun huurders.

Samenwerkende professionals

In Weert zet Vincent van Gogh de methodiek netwerkpsychiatrie in. Zo wordt veel breder gekeken naar vragen van inwoners met psychische problemen. Medewerkers van IHT, FACT en Wmo-thuisbegeleiding zijn geschoold in deze methodiek en werken toenemend samen met welzijn, wonen, werkgevers en het sociale netwerk van cliënten. Via onder andere het *Uitvoeringsplan Thuis in een welkome wijk 2022-2023* organiseren we voor kwetsbare inwoners passende ondersteuning, huisvesting, werk, dagbesteding, sociale inclusie en ondersteuning voor familie en naasten.

In Weert vinden aanbieders rondom inwoners met complexe problematiek elkaar al langere tijd, dit hebben ze werkendeweg gewoon gedaan en ontwikkeld. Door middel van de recente aanbestedingen (sinds 1-1-2022) voor bemoeizorg en beschermd wonen heeft deze samenwerking nog meer vorm gekregen.

3.7 Conclusie

Uit dit hoofdstuk blijkt dat er veel veranderingen gaande zijn in de wereld van wonen, welzijn en ondersteuning. Ook in Weert zijn gemeente en partners op veel gebieden al aan de slag. Met de verschillende trends en ontwikkelingen in ons achterhoofd, zijn we aan de slag gegaan om in het volgende hoofdstuk de visie op wonen met ondersteuning op papier te zetten.

4. Visie op wonen met welzijn en ondersteuning

“Toch wou ik dat ik net iets vaker, iets vaker simpelweg gelukkig

was.” *(René Froger, Alles kan een mens gelukkig maken)*

4.1 Inleiding

"Iedereen doet mee" is een van de vijf waarden van de strategische visie van de gemeente Weert. Meedoen in de samenleving, je thuis voelen. Dan is je woning en je woonomgeving van groot belang. Niet voor niets is "Goed wonen voor elke doelgroep" ook een van de vijf strategische waarden van onze gemeente. Maar wat is onze kijk op meedoen en goed wonen, als we kijken naar wonen met ondersteuning? Uit de verschillende perspectieven die in hoofdstuk 3 zijn geschetst, komt een rode draad naar voren. In dit hoofdstuk geven we onze visie op wonen-met-welzijn-en-ondersteuning en geven we een aanzet voor de acties die nodig zijn om onze visie te realiseren.

4.2 Stip op de horizon: een eigen (t)huis, een plek onder de zon

Wonen is meer dan het dak boven je hoofd. Het gaat ook om je thuis voelen, mee kunnen doen. Daarom richten we ons in de Woonzorgvisie op het organiseren van wonen met (de mogelijkheid tot) ondersteuning én welzijn. Dat betekent dat we oog hebben voor de kwaliteit van leven, voor ontmoeting en zingeving, ook als de vraag om zorg of ondersteuning toeneemt. We nemen daarbij het gedachtengoed van positieve gezondheid als uitgangspunt. Bij Positieve Gezondheid wordt gezondheid aan de hand van zes dimensies benaderd. Centraal staat het versterken van het vermogen van mensen om met fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan en zoveel mogelijk eigen regie te voeren. Het gaat over acceptatie en veerkracht. En preventie speelt een belangrijke rol. Deze dimensies zijn door het Louis Bolk Instituut vertaald naar een model voor de leefomgeving (zie volgende pagina). Het organiseren van wonen-met-welzijn-en-ondersteuning willen we vanuit dit model vormgeven.



Positieve gezondheid als basis nemen betekent dat we uitgaan van de eigen competenties en de eigen verantwoordelijkheid van inwoners. De meeste mensen zijn goed in staat om zelf te organiseren hoe zij willen wonen en hoe zij daar – als dat nodig wordt – zorg ontvangen. Gelet op het stevige sociale weefsel van Weert verwachten we ook dat er onder de Weerter bevolking wordt omgekeken naar elkaar. Dus dat mensen van betekenis zijn en willen zijn voor elkaar en elkaar ondersteunen. Tegelijkertijd weten we dat dat niet altijd vanzelf gaat. Daarom blijven we investeren in opbouwwerk en het stimuleren van vitale gemeenschappen.

Er zijn grenzen aan de zelfredzaamheid van inwoners. Inwoners die (tijdelijk) extra hulp of ondersteuning nodig hebben kunnen rekenen op de gemeente Weert. We zijn voorwaardenscheppend: samen met woningbouwcorporaties en aanbieders van welzijn en zorg realiseren we voldoende passende en betaalbare woningen in de nabijheid van voorzieningen, met passende ondersteuning en voldoende ruimte voor ontmoeting en zingeving.

We richten ons op alle inwoners, maar specifiek op:

- Ouderen zonder zorg- of ondersteuningsvraag (65+);
- Ouderen met een zorg-of ondersteuningsvraag;
- Mensen met ggz-problematiek;
- Mensen uit beschermd wonen / maatschappelijke opvang;

- Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking;
- Jeugd met een zorg- of ondersteuningsbehoefte;
- Jongvolwassenen (18+) die uitstromen uit de jeugdzorg.

Voor deze groepen inwoners is de mentale weerbaarheid en lichamelijke veerkracht van grote invloed voor de wijze waarop zij kunnen wonen in de samenleving. Voor al deze groepen willen we een passend, betaalbaar aanbod realiseren.

Als we willen dat inwoners met een (toekomstige) zorg- of ondersteuningsvraag in de toekomst goed kunnen wonen en blijven meedoen in de samenleving, is actie nodig. Hoe zien we de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn in Weert? Wie heeft welke rol? Hoe werken we samen? Wat kunnen inwoners zelf doen?

Visie: vitaal wonen in wijk en dorp

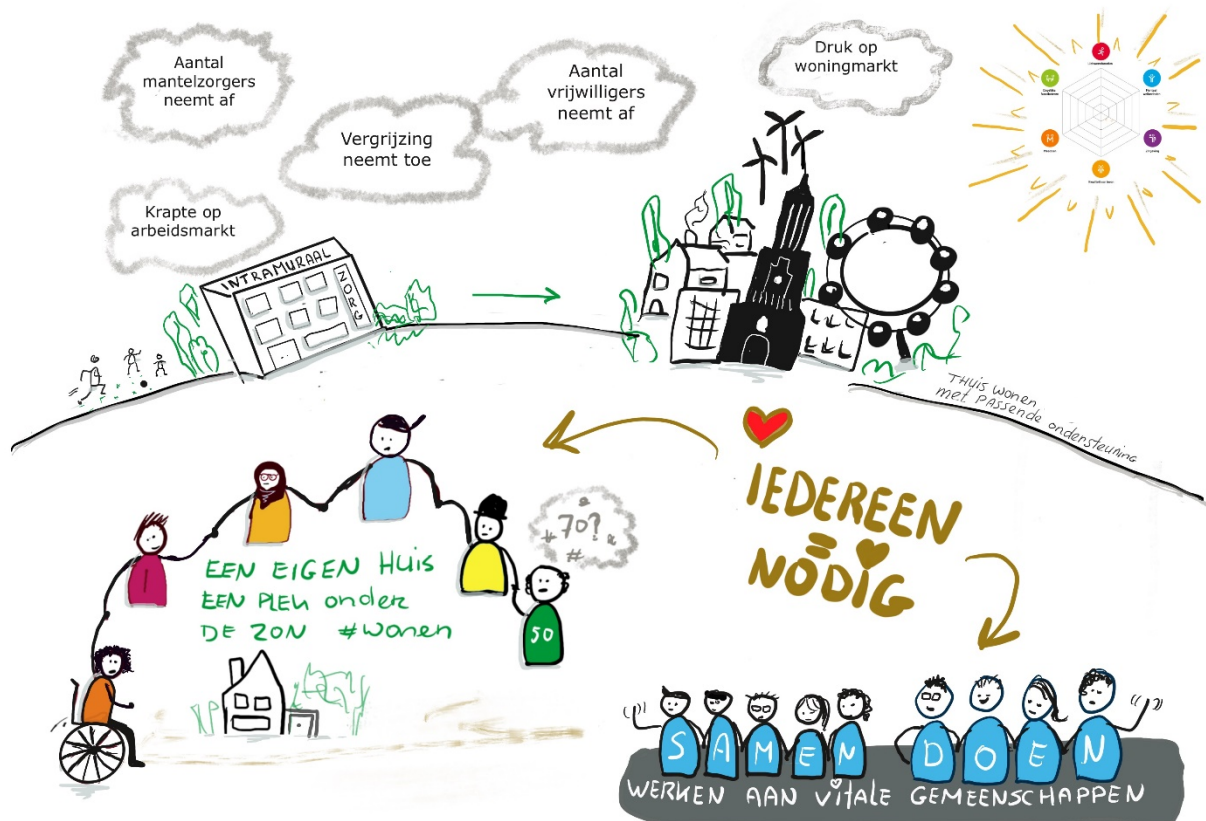
In de gemeente Weert hebben we de ambitie om een inclusieve samenleving te zijn, waar iedereen op zijn/haar/hun manier kan meedoen. In onze wijken en dorpen is het prettig om te wonen, leven en werken. Ook als het leven niet vanzelf gaat. Inwoners wonen in een goed toegankelijke woning en in een veilige woonomgeving, in een buurt waar inwoners naar elkaar omkijken en iets voor elkaar over hebben. Dit noemen we 'vitaal wonen in wijk en dorp'. Door vanuit de gedachte van 'vitaal wonen' te werken, kijken we naar de verantwoordelijkheden van inwoners voor zichzelf en voor anderen, met positieve gezondheid als uitgangspunt. In onze wijken en dorpen ontstaat met de inwoners en betrokken partijen een keten van formele en informele ondersteuning als basis om vitaal thuis in wijk en dorp te kunnen (blijven) wonen.

Vitaal wonen in wijk en dorp is dus meer dan wonen en zorg alleen. Het gaat ook om welzijn, het ontmoeten van andere mensen, van betekenis zijn en een zinvolle invulling van de dag. Laagdrempelige (of drempelloze) voorzieningen, een goede lokale sociale basis, voor jong en oud. Vitaal wonen kan alleen als gemeente, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, woningbouwcorporaties én inwoners samen werken. We streven naar een vitale gemeenschap, waar inwoners naar elkaar omkijken en iets voor elkaar over hebben.

Om de continuïteit van zorg en ondersteuning te kunnen garanderen, is het van belang dat mensen die intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben, geclusterd wonen in de nabijheid van intramurale voorzieningen. Vandaaruit organiseren de aanbieders immers de zorg en ondersteuning. En het is van belang dat mensen daadwerkelijk kunnen blijven meedoen. Daarom hebben we als ondertitel voor onze visie gekozen: visie op wonen met welzijn en ondersteuning. Het welzijn staat voorop, wonen en ondersteuning zijn volgend.

We vinden het belangrijk dat inwoners en hun netwerk zelf de regie houden op de zorg en ondersteuning die geleverd wordt. We stimuleren dan ook dat professionals in zorg en welzijn samen met de inwoner en zijn netwerk afspraken maken over wie doet wat bij zorg en ondersteuning. De transformatie die gaande is in de zorg met betrekking tot het anders organiseren van zorg (juiste zorg op de juiste plek) en het anders inzetten van personeel, laten we verder buiten deze visie.

We hebben onze visie vertaald in een tekening:



Rolverdeling

De komende jaren willen gemeente en partners samen met de inwoners de schouders zetten onder het realiseren van de visie. Ieder vanuit zijn eigen rol, maar ook vanuit de gezamenlijk gevoelde opgave. Korte lijnen, elkaar kennen en ondersteunen, over eigen organisatiegrenzen heen samenwerken, de inwoner centraal stellen, zo maken we het mogelijk dat het in Weert goed wonen is, voor elke doelgroep en dat iedereen mee kan (blijven) doen. Bij het uitwerken van de acties (zie volgende paragraaf) maken we nadere afspraken over wie welke rol pakt. Het stimuleren en faciliteren van de zelfregie van inwoners staat bij alle partijen centraal.

In bijlage 2 is de doelenboom van de woonzorgvisie opgenomen.

4.3 Wat is er nodig om de visie te realiseren?

Als we kijken naar de stip op de horizon, welke acties moeten we in Weert dan ondernemen?

De komende jaren is het van groot belang om de **woningbouwprogrammering** zodanig in te richten dat wonen-met-welzijn-en-ondersteuning op veel plekken mogelijk wordt. We hebben verschillende doelen voor ogen. Ten eerste streven we naar meer **levensloopbestendige bouw**, waarbij woningen geschikt zijn voor mensen in alle levensfasen. Daarnaast streven we naar een **goede spreiding** van verschillende typen woningen, zodat er een evenwichtige verdeling ontstaat en de leefbaarheid behouden blijft. **Betaalbaarheid** is een andere belangrijke pijler, waarbij we ervoor willen zorgen dat wonen voor iedereen toegankelijk blijft. Ook willen we de **doorstroom bevorderen**, zodat mensen makkelijker kunnen verhuizen naar een passende woning.

We moedigen **innovatieve woon(zorg-)initiatieven** aan, zoals bijvoorbeeld hofjes en collectieve woonvormen. We streven naar een gevarieerd aanbod voor diverse doelgroepen. Ook houden we het **toewijzingsbeleid** tegen het licht, waarbij we zoeken naar een balans tussen urgentie van de zorgvraag en de leefbaarheid binnen een wooncomplex (dit noemen we gemengd of gespikkeld wonen). Daarnaast streven we naar **het creëren van vitale gemeenschappen**. Bijvoorbeeld, in de proeftuin Keent-Moesel starten Wonen Limburg, gemeente, Punt Welzijn, Land van Horne en ROC Gilde Opleidingen het project Gilde wijkwerk met als doel ouderen te ondersteunen bij het zelfstandig blijven wonen. Dit soort initiatieven kunnen anderen weer inspireren. Het aanjagen van dergelijke initiatieven pakken we samen op.

We blijven **mantelzorgers ondersteunen** en stimuleren dat professionals in zorg en welzijn de zorg en ondersteuning samen met het informele netwerk organiseren

Het **versterken van informatie en advies** is voor de bewustwording een belangrijk aspect. We willen inwoners informeren over de verschillende mogelijkheden: van verhuizing naar bestaande geschikte woningen tot toekomstige woningbouwplannen. We helpen hen zich voor te bereiden en eventueel bieden we een verhuisadvies. We zorgen ervoor dat onze informatie- en adviesdiensten toegankelijk zijn voor alle inwoners, zoals Vraagwijzer, Woonwinkel Wonen Weert en Land van Horne en dat de verschillende loketten goed van elkaar op de hoogte zijn, zodat inwoners niet van het kastje naar de muur worden gestuurd. Samen zorgen we ervoor dat inwoners zich bewust worden van het feit dat zij zich tijdig moeten voorbereiden op een veranderende behoefte aan zorg en ondersteuning. Zo leveren we ook een bijdrage aan het bevorderen van de **doorstroom op de woningmarkt**.

Het **versterken van samenwerking tussen professionals** is essentieel. We willen gezamenlijk werken vanuit positieve gezondheid, met dezelfde grondhouding en visie, en integraal kijken naar de behoeften van mensen. Daarbij is scholing van belang.

Een doelgroep waar we nog weinig van weten, zijn **jongeren in een kwetsbare situatie**. We moeten onderzoeken welke behoeften zij hebben op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Op landelijk niveau wordt gewerkt aan het sluiten van de gesloten jeugdzorg, maar de consequenties voor gemeenten zijn nog onduidelijk. Waarschijnlijk zullen er kleinschalige woongroepen in de wijk moeten worden gerealiseerd. Het programma van eisen, de locaties en de omvang daarvan zijn op dit moment nog niet te bepalen. Omdat we nog niet precies weten wat de gevolgen van deze ontwikkelingen zijn, zullen we dit onderdeel apart uitwerken in een vervolgotitie. Deze doelgroep wordt ook meegenomen in de **woonzorganalyse Midden-Limburg**.

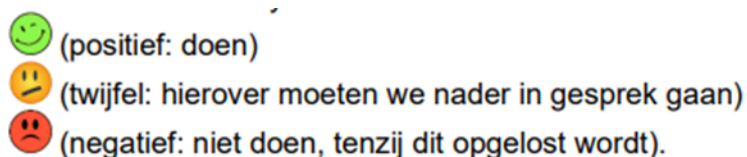


De acties werken we – nadat de visie door de raad is vastgesteld – uit met alle partners én inwoners. We organiseren daarvoor dit najaar (november 2023) een werkconferentie. De acties zijn opgenomen in de doelenboom (zie bijlage 2).

4.4 Afwegingskader nieuwe initiatieven

Het komt geregeld voor dat een (particulier) wooninitiatief zich meldt bij de gemeente met het verzoek om hen te ondersteunen bij het realiseren van hun woonwens. Het kan bijvoorbeeld gaan om een ouders van kinderen met een beperking of een initiatief van mensen die samen willen wonen en voor elkaar willen zorgen. Ook melden zich regelmatig zorgaanbieders die voor een specifieke doelgroep een woonzorgvoorziening willen realiseren. Hoe komen we in Weert tot een oordeel over zo'n initiatief? Daarvoor hebben we een afwegingskader opgesteld.

Het begint met een gesprek en het verkennen van verschillende thema's, zoals 'behoefte', stakeholders, en dergelijke. De methode is eenvoudig: ken aan ieder van de te bespreken thema's een score toe in de vorm van drie smiley's:



Dit maakt duidelijk waar zich eventuele twijfels of blokkades voordoen. Na het 'scoren' kan bekeken worden of, en zo ja hoe, de twijfels of negatief gescoorde thema's omgezet kunnen worden naar een positieve score en kunnen we als gemeente medewerking verlenen aan het initiatief.

De analyse wordt op ambtelijk niveau gedaan door medewerkers van de afdeling Ruimte & Economie en OCSW gezamenlijk, zodat het initiatief zowel vanuit het ruimtelijke als het sociale domein wordt bekeken. De betreffende portefeuillehouders worden geïnformeerd over de uitkomst van het overleg.

Indicatoren

Om de beoordeling te vergemakkelijken zijn de thema's verdiept met behulp van inhoudelijke en kwantitatieve indicatoren.

Afwegingskader initiatieven wonen-met-welzijn-en-zorg		
Thema	Invalshoeken	Indicatoren
1. Doelgroep/ behoefte	Voor welke mensen is het project bedoeld? Waarom kloppen ze bij ons aan? Ligt hier een opgave?	Kenmerken van de doelgroep Is er een (lokale) behoefte? Verhouding vraag-aanbod Behoeftetoetsen aan de huidige prognoses/woonzorganalyse
Afweging	Nu en straks voldoende vraag Nu voldoende vraag, maar in de toekomst onduidelijk Nu en straks onvoldoende vraag	
2. Initiatiefnemers	Hoe hebben de initiatiefnemers zich georganiseerd? Deskundigheid en enthousiasme. Netwerk	Vormen zij een rechtspersoon? Zijn ze lid van een overkoepelende organisatie? Hebben ze professionele ondersteuning/is er voldoende kennis van bouwen en zorg?

		Is er een goed en compleet (inhoudelijk en financieel) ondernemingsplan?
Afweging	 Deskundig en goed georganiseerd, goed ondernemingsplan  Deskundig en organisatie kunnen verbeter worden door professionele ondersteuning, ondernemingsplan nog onvoldoende  Onvoldoende deskundig en georganiseerd, geen (goed) ondernemingsplan	
3. Stakeholders	Visie woningcorporaties Visie zorgkantoor Draagvlak omgeving Positie overige aanbieders	Is er contact gezocht met de woningcorporatie? Past het initiatief binnen de prestatieafspraken? Past het initiatief bij het inkoopbeleid van het zorgkantoor? Past het initiatief binnen de visie wonen-met-welzijn-en-zorg? Analyse draagkracht en draaglast van de wijk
Afweging	 Stakeholders zijn positief en werken mee  Stakeholders zijn neutraal en werken niet tegen  Een of enkele essentiële stakeholders zijn negatief en werken niet mee.	
4. Vastgoed/wonen	Programma van Eisen Gewenste woning, gemeenschappelijke ruimten Woonomgeving en voorzieningen	Is het plan bouwtechnisch goed realiseerbaar? Zijn de woningen ook voor andere doelgroepen geschikt? Is het concept geschikt voor scheiden van wonen en zorg? Zijn er voldoende voorzieningen in de nabijheid? Past het in de ontwikkelopgave en kan het wellicht mee in een bestaande bouwstroom?
Afweging	 Goed realiseerbaar, geschikt en passend, nu en in de toekomst  Realiseerbaar, geschikt en passend, voor nu en met investeringen ook voor de toekomst  Niet goed realiseerbaar voor nu en in de toekomst	
5. Zorg-begeleiding-concept	Haalbaarheid zorg-begeleidingsconcept PGB (persoonsgebonden budget) of ZIN (Zorg in Natura)? Bekostiging nu en in de toekomst	Hoe haalbaar is het zorg-begeleidingsconcept? Is er een begroting en hoe realistisch is deze? Hoe en waar is de zorg geregeld c.q. ingekocht (+ continuïteit)? Is er een alternatief scenario?

		Zijn er aanvullende kosten voor sociaal beheer en zo ja, hoe zijn die gedekt? Indien van toepassing: is de huisartsenzorg geregeld?
Afweging	 Organisatie en financiering hiervan zijn goed geregeld en er is nagedacht over alternatieven  Organisatie en financiering hiervan zijn nu goed geregeld, er is nog niet nagedacht over alternatieven  Organisatie en financiering hiervan zijn niet goed geregeld	
6. Ruimtelijk beleid	Past het initiatief binnen het ruimtelijk beleid? Nieuwbouw of transformatie Bebouwd of buitengebied	Is er een bestemmingsplan wijziging nodig? Is er sprake van hergebruik/transformatie van bestaand vastgoed in bebouwd gebied? Is er sprake van nieuwbouw in het bebouwd gebied? Is er sprake van nieuwbouw in het buitengebied? Is er sprake van hergebruik/transformatie van bestaand vastgoed in het buitengebied? Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies?
Afweging	 Het initiatief past in het ruimtelijk beleid  Het initiatief is met enkele wijzigingen in te passen in het ruimtelijke beleid  Het initiatief past niet in het ruimtelijk beleid	
7. Aansluiting visie en ambities	Past het initiatief bij de strategische visie Weert 2030? Past het initiatief bij de woonambities?	Bij welke waarden van de strategische visie sluit het initiatief aan? Aan welke effecten en doelen draagt het initiatief bij? Past het initiatief in de woonambities?
Afweging	 Past bij de strategische visie én bij de woonambities  Past bij de strategische visie, niet bij de woonambities  Past niet bij de strategische visie én niet bij de woonambities	
8. Rol gemeente	Welke rol past bij dit initiatief?	Is actieve betrokkenheid gewenst of nodig? Kunnen/moeten we dit project aanjagen (stimuleren)? Project verbinden met andere initiatieven?

	 Geen actieve rol, wel verbinden/stimuleren/faciliteren  Veel inzet van de gemeente nodig  Actieve rol (mee-investeren) bij de realisatie
--	--

Als uitgangspunt bij het afwegingskader nemen we de behoefte aan wonen met ondersteuning, voor de verschillende doelgroepen die we in de woonzorganalyse gaan meenemen. Op dit moment hebben we alleen de woonbehoefte op basis van de ondersteuningsvraag van ouderen in beeld. Deze is door Land van Horne onderzocht en wordt in hoofdstuk 5 gepresenteerd. Land van Horne heeft samen met Wonen Limburg een analyse gemaakt van de bestaande woningvoorraad en deze afgezet tegen de toekomstige behoefte aan wonen met ondersteuning.

Zoals aangegeven wordt in het najaar van 2023 een woonzorganalyse op schaal van Midden-Limburg gemaakt voor meerdere doelgroepen. Als deze gegevens bekend zijn, worden nieuwe initiatieven aan die analyse getoetst (bij thema 1).



5. Opgave wonen met ondersteuning

5.1 Onderzoek Land van Horne

Land van Horne heeft een onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstige behoefte aan wonen met zorg en ondersteuning. Zoals in hoofdstuk 3 beschreven bij de trends en ontwikkelingen, vindt er een verschuiving plaats van 'zorgen voor' naar 'bijdragen aan'. Concreet betekent dit dat inwoners zelf en met hun netwerk meer ondersteuning zelf moeten gaan regelen. En langer thuis moeten blijven wonen in de wijk. Ook als er behoefte is aan 24 uren zorg, wordt die aan huis geleverd in de vorm van een 'modulair pakket thuis' (MPT) of een 'volledig pakket thuis' (VPT).

Land van Horne heeft op basis van de onderstaande parameters een inschatting gemaakt van ontwikkeling van de verschillende zorgindicaties.

- Demografie: De statistische beschrijving van de bevolking op basis van CBS bevolkingsprognoses.
- Incidentie: De te verwachten zorgvraag;
- Vigerend beleid: landelijk beleid ten aanzien bijvoorbeeld het niet uitbreiden van het aantal verpleeghuisplekken en de uitfasering van indicatie VV4;
- Verblijfsduur: de gemiddelde verblijfsduur van cliënten woonachtig in een woonzorgcentrum.

De ontwikkeling van de zorgindicatie is vervolgens ingedeeld naar de verschillende categorieën:

1) Geschikt wonen

2) Verzorgd wonen

3) Beschermd wonen

4) Specialistisch beschermd wonen

(zie paragraaf 3.4 voor de toelichting op deze categorieën).

In onderstaande tabel is het huidige woonzorgaanbod binnen de gemeente Weert weergegeven, ingedeeld naar de verschillende categorieën:

Naam	verzorgd wonen	beschermd wonen	specialistisch beschermd wonen
Zorgplein Martinus		89	88
Hornehoof	59	92	

Ververshof	43	72	
Hieronymus		63	
Hushoven	63	49	
Rust in Roij	27	54	
Zuyderborgh	57	31	
Kwartierstaete	30		
Nedermazehof	86	31	
Huize Molenveld		42	
	365	523	88
Swaentjeshof (in voorbereiding)		34	

Op basis van de vraag- en aanbodcijfers heeft HevoFame in opdracht van Land van Horne een gebiedsmonitor opgesteld voor de verschillende gemeenten binnen het werkgebied van Land van Horne. In de gebiedsmonitor is de te verwachten zorgvraag, ingedeeld in de verschillende categorieën, afgezet tegen het bestaande (vastgoed)aanbod per categorie.

Op basis van de uitkomsten van de gebiedsmonitor van gemeente Weert, weergegeven in onderstaande tabel, concludeert Land van Horne dat de vraag en het aanbod van de doelgroepen Beschermd Wonen in totaliteit in balans zijn. In 2025 wordt een tekort verwacht aan aanbod voor de categorie gespecialiseerd beschermd wonen (-39). Echter wordt er een overschot verwacht aan aanbod voor de categorie beschermd wonen (+59), waardoor de totaliteit van vraag en aanbod in balans is.

Aanbod minus vraag, scenario 2, effect wozo programma	2022	2025	2030
Aanbod- Vraag Gespecialiseerd BW	-26	-39	-57
Aanbod- Vraag Beschermd Wonen	28	59	38
Aanbod-Vraag Beschermd Wonen totaal	2	21	-19
Aanbod- Vraag Verzorgd Wonen	-99	-125	-212

Als er behoefte is aan uitbreiding voor specialistisch beschermd wonen, voor specifieke doelgroepen zoals bijvoorbeeld Huntington, kan Land van Horne dit bespreken met het Zorgkantoor. Het specialistisch beschermd wonen kan nog wel groeien, in tegenstelling tot het 'gewone' beschermd wonen, waarvan het kabinet heeft aangegeven dat er géén verpleeghuisplekken meer bij komen.

Voor beschermd wonen in de vorm van 'wonen in een instelling' constateert Land van Horne dat er momenteel geringe wachtlijsten zijn, al verschilt dit van maand tot maand en zijn er altijd wel wachtenden.

Als gevolg van het overheidsbeleid ten aanzien van het scheiden van wonen en zorg, en de verwachting dat inwoners er zelf voor kiezen steeds langer thuis te wonen, zal de vraag naar de Beschermd Wonen doelgroep in totaliteit beperkt groeien.

De vraag naar Verzorgd wonen zal wél toenemen. Dat is het gevolg van het scheiden van wonen en zorg en de toename van het indicaties voor 24 uren zorg en ondersteuning (meer ouderen én ze worden ouder). Doordat het Beschermd wonen (24 uren zorg met verblijf) niet mag toenemen, blijven deze mensen zelfstandig wonen in de wijk. Uit de gebiedsmonitor van gemeente Weert concludeert Land van Horne dat het tekort aan aanbod voor de doelgroep Verzorgd wonen al aanwezig is (zie tabel hierboven) en tot minimaal 2030 verder oploopt. Er is méér behoefte aan Verzorgd wonen (aanleunwoningen, geclusterde woonvormen in de buurt van een woonzorgcentrum) en geschikt wonen.

Het aanbod aan Geschikt wonen is niet in beeld en blijft daarom buiten de analyse. Duidelijk is wel dat als meer inwoners zelfstandig blijven wonen in de wijk, het aanbod aan geschikte woningen daarin moet meegroeien.

5.2 Huidige situatie in beeld en beoordeeld

Land van Horne heeft de woningen waar zij zorg levert, met Wonen Limburg beoordeeld op 'passend wonen' voor de doelgroep. Wonen Limburg gaat voor het beoordelen van de toegankelijkheid van woningen uit van de BAT-scores.

<u>Toegankelijkheid</u>				
Omschrijving	BAT score	WL	Accent	Totaal
Geen bijzondere toegankelijkheid	BAT 0	2201	0	2201
Wandelstokgeschikt	BAT 1	1284	145	1429
Rollatorbewoonbaar	BAT 2	527	0	527
Rolstoelbewoonbaar	BAT 3	61	0	61
Geschikt voor verpleegzorgthuis	BAT 4	275	1	276
Onbekend	...	203	265	468

NB: In bovenstaande tabel is de toegankelijkheid op basis van de BAT systematiek weergegeven voor het sociale woningbezit van Wonen Limburg (WL) en apart

weergegeven voor de middenhuur en vrije sector huurwoningen die bij Wonen Limburg Accent (Accent) zijn ondergebracht.

Woonzorgvorm Land van Horne	BAT-score Wonen Limburg
1) Geschikt wonen	BAT 1, BAT 2
2) Verzorgd wonen	BAT 2, BAT 3
3) Beschermd wonen	BAT 2, BAT 3
4) Specialistisch beschermd wonen	BAT 4

Wonen Limburg verhuurt woningen aan Land van Horne. Voor deze woningen is een analyse opgesteld, waaruit inzichtelijk werd dat beide partijen vanuit een ander perspectief kijken. Land van Horne beoordeelt de woonvorm op basis van de doelgroep en Wonen Limburg op basis van het vastgoed. Uit de analyse is gebleken dat het merendeel van de ouderen waaraan Land van Horne zorg levert, op dit moment passend woont. Daarbij wel de opmerking dat de zorgbehoefte in de loop der jaren toeneemt en de woning op termijn dus minder passend kan zijn.

Bij nieuw te realiseren woningen zetten beide partijen bij voorkeur in op BAT score 3, zodat de woningen voor een brede doelgroep geschikt of met beperkte aanpassingen geschikt te maken zijn.

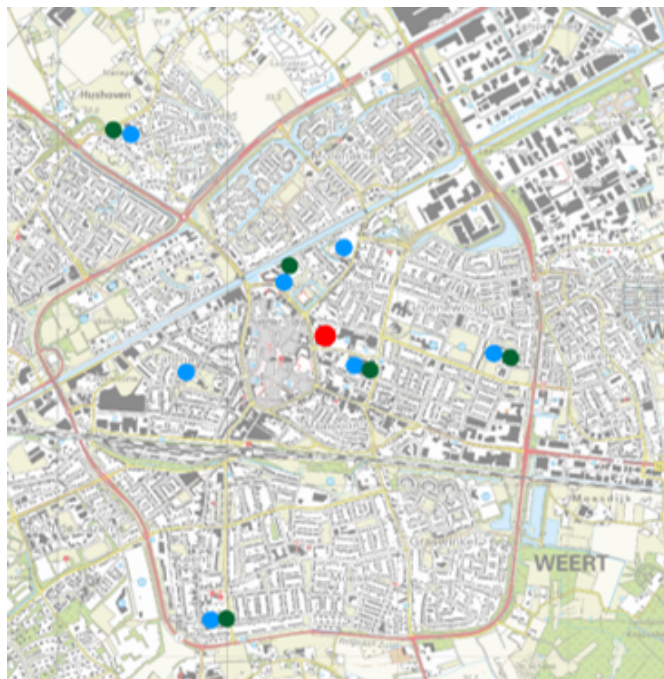
Aanbod geschikt wonen niet in beeld

Woningen die voldoen aan de voorwaarden voor geschikt wonen zijn er in vele soorten en maten in Weert. Het betreft zowel (sociale) huur- als koopwoningen. Dit kunnen appartementen en grondgebonden woningen zijn. In principe zijn alle woningen waarvoor na 1 januari 2003 een vergunning is aangevraagd aanpasbaar. Het aantal levensloopbestendige woningen dat sinds 2003 gebouwd is, is niet bekend. Ook zijn er oudere woningen die door inwoners zelf aangepast zijn. In het kader van de woonzorganalyse wordt dit in beeld gebracht.

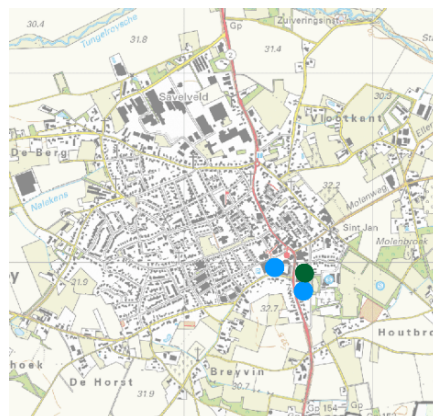
5.3 Conclusie: het beeld is nog niet compleet

Van de ouderen die momenteel géén zorg ontvangen van Land van Horne, weten we niet of zij passend wonen. Ook is onbekend of het aanbod aan geschikte woningen voldoende is voor het aantal ouderen dat hier behoefte aan heeft. In de woonzorganalyse Midden-Limburg wordt dit wel uitgevraagd. Ook van de andere doelgroepen (mensen met een beperking, jongeren met een kwetsbaarheid) wordt dan de behoefte en het aanbod in beeld gebracht.

Wel is helder dat we vooral moeten inzetten op het realiseren van geclusterde woningen en levensloopbestendige woningen, in de nabijheid van bestaande woonzorgcentra. In onderstaande afbeeldingen zijn de locaties van de bestaande zorgcentra opgenomen. Ook is de locatie van een nieuw initiatief (Swaentjeshof) op de afbeelding weergegeven.



kaart 1: Weert



kaart 2: Stramproy

Legenda:

-  Specialistisch beschermd wonen
-  Beschermd wonen
-  Verzorgd wonen

Zoals uit bovenstaande kaartjes blijkt, zijn de huidige locaties voor beschermd wonen niet helemaal goed gespreid over de verschillende wijken. Tegelijkertijd zullen er geen verpleeghuisplekken meer bij komen. Echter kan het bestaande aanbod wel op andere plekken gepositioneerd worden. Hoe we het verzorgd wonen in die wijken gaan organiseren, is dus een uitdaging voor de toekomst. Datzelfde geldt voor de dorpen, met uitzondering van Stramproy waar wel een woonzorgcentrum is.

Doorstroom bevorderen

Ook is het van belang om de doorstroom te stimuleren, zodat ouderen geschikt of verzorgd gaan wonen en de eensgezinswoningen beschikbaar komen voor gezinnen.

6. Samen doen

Hoe verder?

Behandeling van deze visie in de raad zal plaatsvinden in oktober. De concept-visie wordt in de zomer ter inzage gelegd voor inspraakreacties. Zodra de visie is vastgesteld, is het tijd om aan de slag te gaan met de acties (zie 4.3). Deze acties vormen de concrete stappen die genomen moeten worden om de visie te verwezenlijken.

Sleutel voor succes

De sleutel voor succes ligt in de samenwerking tussen gemeente en de verschillende publieke en private partners, altijd in afstemming met de mensen met een (toekomstige) vraag om zorg of ondersteuning zelf. De wijze waarop deze visie tot stand is gekomen, is een mooie eerste stap: vanuit alle perspectieven (welzijn, wonen, zorg, inwoners al dan niet met complexe problematiek en gemeente) is bijgedragen aan het tot stand komen van deze visie.

Werkconferentie najaar 2023

In hoofdstuk 4 zijn de acties benoemd. Deze willen we samen met onze inwoners en partners verder uitwerken tijdens de werkconferentie 'Vitaal wonen in wijk en dorp, nu en later' (werktitel). De werkconferentie zal plaatsvinden in november. De partijen die hebben bijgedragen aan het schrijven van deze visie worden uitgenodigd zich te verbinden aan de uitvoering van de visie en het samen oppakken van de acties. We ondertekenen daartoe een intentieovereenkomst. Iedereen die op de conferentie aanwezig is, mag zich bij deze intentieovereenkomst aansluiten.

Ambitie: samen doen!

De komende jaren willen gemeente en partners samen met de inwoners de schouders zetten onder de acties. Ieder vanuit zijn eigen rol, maar ook vanuit de gezamenlijk gevoelde opgave. Korte lijnen, elkaar kennen en ondersteunen, over eigen organisatiegrenzen heen samenwerken, de inwoner centraal stellen, zo maken we het mogelijk dat het in Weert goed wonen is, voor elke doelgroep en dat iedereen mee kan (blijven) doen. We nodigen alle inwoners, professionals in zorg en welzijn en alle maatschappelijke partners uit om met ons mee te doen!

Bijlage 1 Lijst van afkortingen

BAT(-score): Bouw Advies Toegankelijkheid

FACT: Flexibele Assertive Community Treatment (herstelgerichte GGZ-zorg)

IHT: Intensive HomeTreatment (intensieve ambulante GGZ-zorg)

MPT: modulair pakket thuis

VPT: volledig pakket thuis

Wlz: Wet langdurige zorg

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning

WOZO: landelijk programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen

Zvw: Zorgverzekeringswet

ZZP: Zorgzwaartepakket

Bijlage 2 Doelenboom



Bijlage 3 globaal procesplanning

- eind april 2025 tekenen intentieovereenkomst
- Eind mei 2025 voorstel projectverdeling op basis projectenlijst gemeente
- Eind augustus 2025 voorstel projecten corporaties als gevolg van herstructurering / herontwikkeling eigen voorraad
- Augustus – eind oktober 2025 schrijven prestatieafspraken
- November – december 2025 afspraken ter procedure in eigen organisatie
- Eind december 2025 begin januari 2026 tekenen prestatieafspraken 2025 – 2030

Overleg Wonen met zorg

Land van Horne – Wonen Limburg – Woonik – gemeente

Opgaves in beeld



Doel overleg

Bij elkaar brengen van elkaars belangen met oog voor elkaars rol en onderzoeken hoe samenwerking plaats kan vinden

Rollen

Inzicht in elkaars rollen

- Rol gemeente:
 - Zorgvuldige afweging maken vanuit het publiekrechtelijke perspectief
- Rol corporatie:
 - Zorgen voor sociale huurwoningen zodat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen
- Rol (ouderen) zorgorganisatie:
 - Verlenen van goede zorg (met wonen)

rollen

Wat kan gemeente vanuit zijn rol

- Corporaties
 - toegelaten instelling
 - verzorgt de bouw van de gemeentelijke sociale huurwoningen en dient met gemeente hierover prestatieafspraken te maken, daarmee kan gemeente i.o.m. corporaties 1 op 1 afspraken maken
 - Corporatie financiert vanuit eigen middelen
- Zorgorganisatie
 - marktwerking in de zorg
 - intramuraal
 - scheiden wonen en zorg
 - financiering vanuit Zorgkantoor
 - Gemeente kan géén 1 op 1 afspraken maken

Woonzorgvormen

- Intramurale woonvormen (beschermd wonen)
 - Door rijk bevroren aantallen (WLZ)
 - Hierdoor wel 1 op 1 afspraken te maken
 - Vorm "traditioneel verpleeghuis"
- Geclusterde woonvormen (verzorgd wonen)
 - Zelfstandig thuis wonen
 - Financiering volledig pakket thuis (WLZ)
 - Financiering persoonsgebonden budget
 - Thuiszorg



Gezamenlijke doelen

Creëren vitale leefbare wijken en dorpen
waarin wonen en zorg in elkaars nabijheid is



Rapport

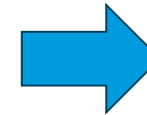
Woningmarktonderzoek Weert



Uitvoeringsprogramma
woonzorgvisie



In.Fact.Research



Meerjarige
prestatieafspraken

Regionale afspraken

- Afspraak gemeenten Midden Limburg faire share afspraken
- Elke gemeente neemt haar verantwoordelijkheid in de huisvesting van doelgroepen / zorgvragers
- Afspraak Weert-Nederweert-Leudal:
 - Verplaatsing van intramurale capaciteit (beschermd wonen tussen gemeenten akkoord)
 - Geclusterde woonvormen (verzorgd wonen)
Aan marktpartijen / Zorgkantoor om te zorgen dat er een gezonde markt aanwezig is



Matchen behoefte raming regio + LvH/Proteion

Behoefteraming verpleegzorg



Marktonderzoek Land van Horne - Proteion			
Aantal mensen met indicatie VV 4 t/m 8			
	2022	2030	2035
Weert	727	948	1097
Nederweert	148	210	248
Leudal	542	745	870
Totaal	1.417	1.903	2.215

Regionale Woonzorganalyse			
Ontwikkeling ouderen met een behoefte aan verpleegzorg			
	2022	2030	2035
Weert	745	945	1.025
Nederweert	160	215	235
Leudal	550	740	835
Totaal	1.455	1.900	2.095

Behoefte naar woonvorm

Woonzorganalyse 2030



Woonzorganalyse	Thuisituatie	Gecusterd	Totaal
Weert	50	150	200
Nederweert	15	40	55
Leudal	50	140	190
Totaal	115	330	445

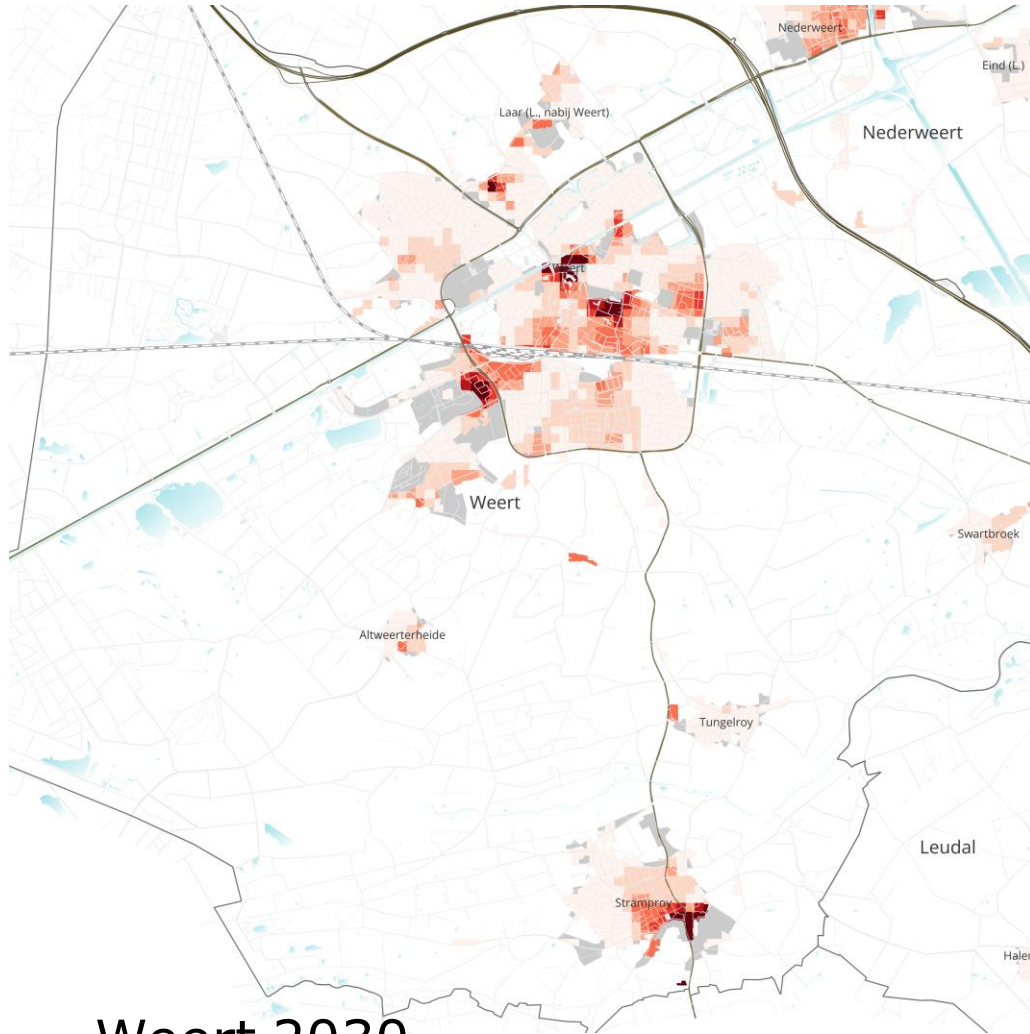
Niet alleen eigen vraag en aanbod inzichtelijk maken maar volledige markt. Zodat duidelijk wordt wat in thuiszorgsituatie land en wat in verzorgd wonen. Ook bv Beek en Bos meenemen in analyse

- T/m 2030 geen uitbreiding van beschermd wonen
- Uitbreiding vooral verzorgd wonen

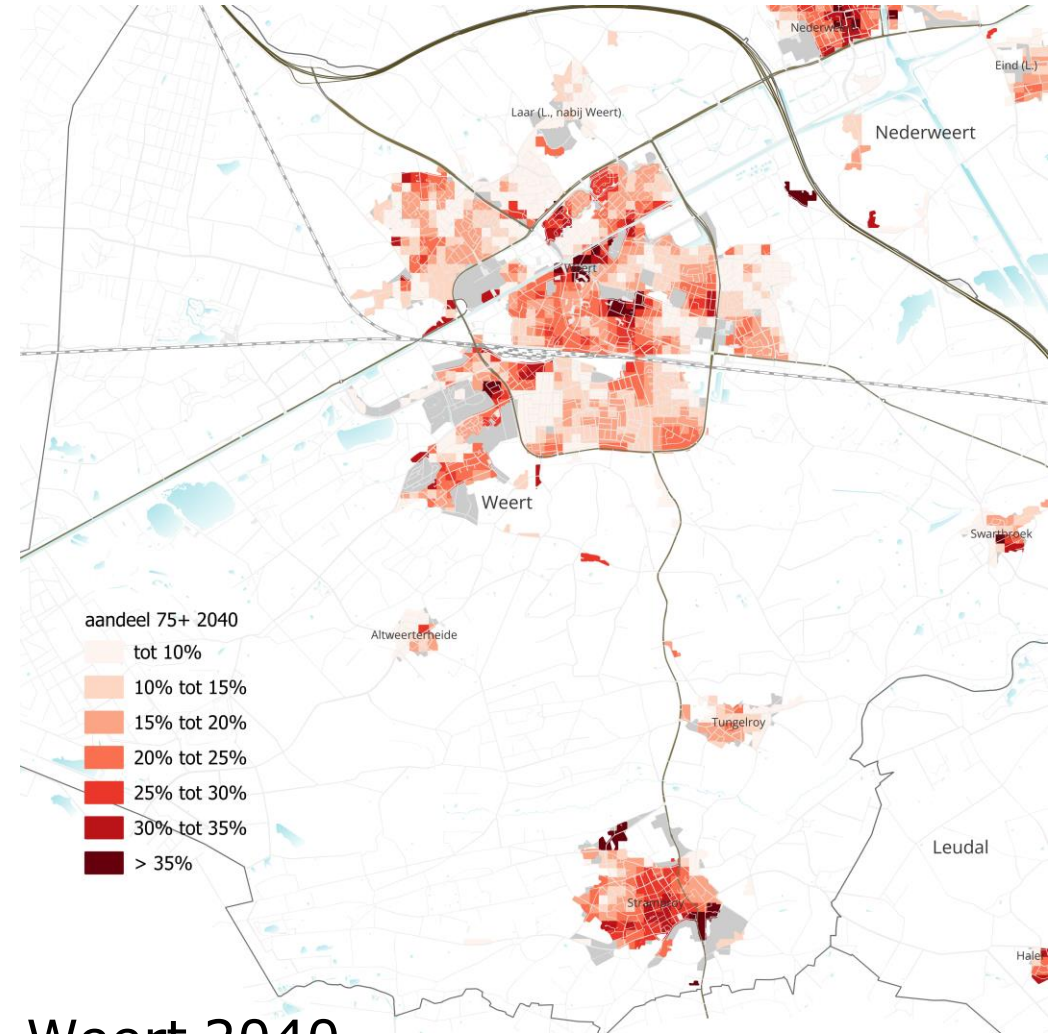
Overschot (+) of tekort (-) per gemeente in 2030				
	Weert	Nederweert	Leudal	Totaal
Beschermd wonen	-19	-43	+52	+10
Verzorgd wonen	-212	+99	-87	-200

- Hoe is het overschot, danwel tekort berekend?
 - Is alleen het aanbod van LP meegenomen of al het aanbod?
- Hoe is de totale behoefte aan verzorgd wonen berekend? Hier zit ook een deel niet-Wlz in.
- Daarnaast lijkt er een herverdeling van de capaciteit plaats te vinden binnen het werkgebied.
 - Op basis van welke keuzes/overwegingen/argumenten heeft dit plaats gevonden?

Weert vergrijst zonder groei

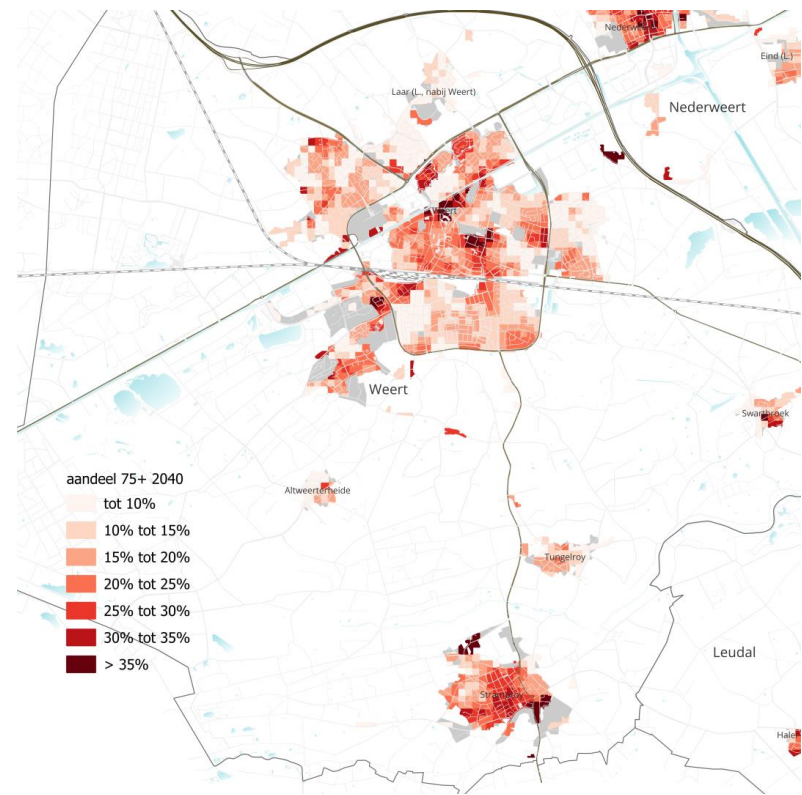


Weert 2030

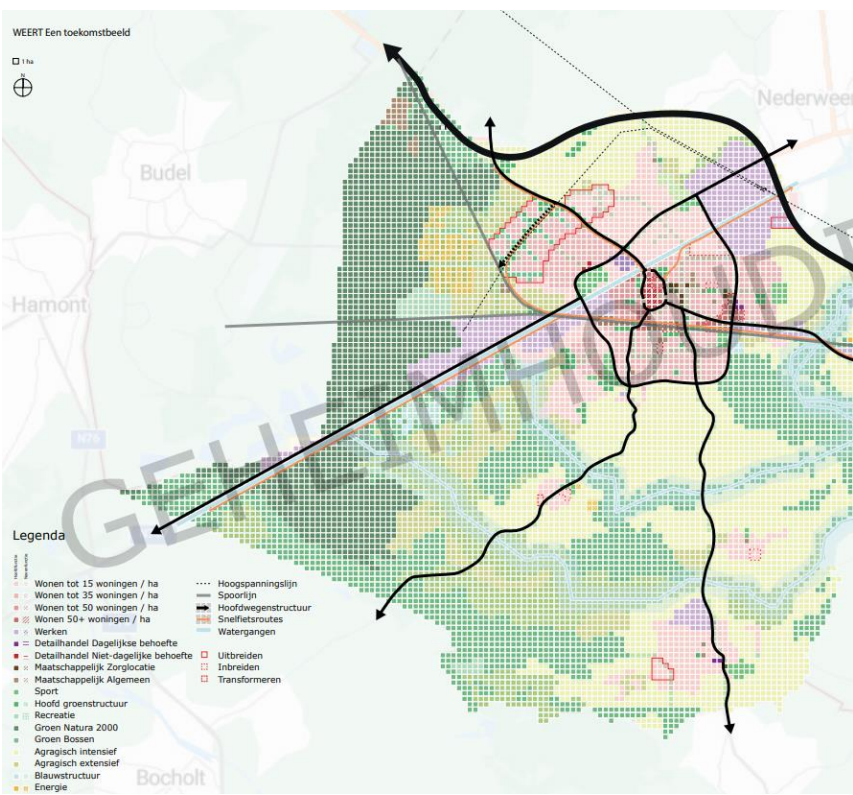
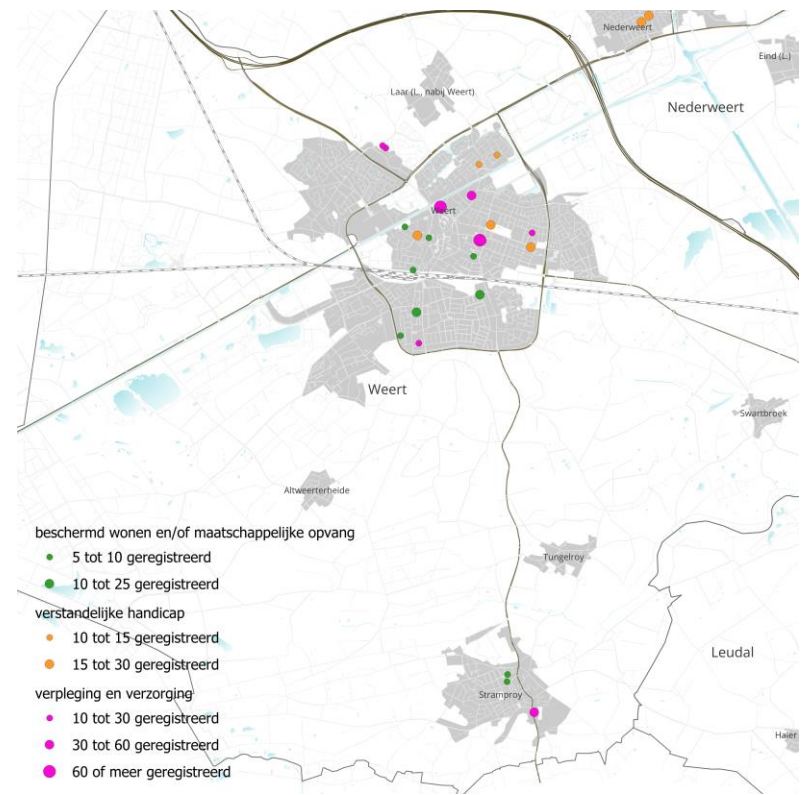


Weert 2040

Weert groeit 20%



Weert 2040



Weert 2040

Wat is noodzakelijk voor locatie keuze?

- Inzicht (on) mogelijkheden
 - Gemeente weinig grondposities in Leuken / Boshoven
 - Wel positie verworven in Hushoven
 - Intramuraal zou hier 1 op 1 kunnen landen
 - Verzorgd wonen dient gemeente te tenderen als er meerdere partijen interesse tonen
 - Ontwikkelingen HQ door andere partij kan gemeente niet tegenhouden
 - Is Boshoven – Leuken de ideale plek als Weert 20% groeit en in binnenstad – Keent&Moesel – Spoorzone – etc woningen worden gebouwd waar “senioren” langer thuis kunnen blijven wonen?

Wat is noodzakelijk voor locatie keuze?

- Commitment
 - Locatie Zevensprong Keent&Moesel
 - Doolhofstraat
 - Horne Kwartier

Zijn reeds gezamenlijk verkent en hebben niet tot resultaat geleid.

- Inzicht in:
 - In een bestaande wijk is het inpassen van 40 zorgseenheden best fors zeker gezien de overige opgaven zeker als deze in de buurt van de tripple A voorzieningen moeten zitten.
 - Tijdsaspect ontwikkelingen
- Kansen verzilveren die zicht voordoen -> vastleggen in prestatieafspraken