b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

tils 2062

Afdeling	:	R&E - Algemeen	B&W-voorstel: DJ-2957150
Naam opsteller voorstel	:	Inge Bussem i.bussem@weert.nl, 06-83250224	Zaaknummer: 2110810
Portefeuillehouder	:	dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Horne Kwartier.

Voorstel

1. In te stemmen met de anterieure overeenkomt Horne Kwartier.
2. Aan wethouder T.J.J. van Gemert volmacht en machtiging te verlenen de anterieure overeenkomst Horne Kwartier te ondertekenen.

Inleiding

Op 22 februari 2022 heeft uw college ingestemd met de ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier en op 14 december 2022 heeft de raad de gebiedsvisie Horne Kwartier vastgesteld. Dit is het uitgangspunt geweest voor de verdere planvorming.

Sinds het opstellen van de Woondeal Limburg (maart 2023) is de landelijke urgentie om extra (betaalbare) woningen toe te voegen boven op de afspraken uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 op de kaart gezet. Dit past binnen de groeiambitie van de door de raad op 12 juni 2024 vastgestelde Omgevingsvisie Weert, die verder geconcretiseerd is in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert en de Versnellingsagenda. Horne Kwartier wordt als belangrijke binnenstedelijke ontwikkeling gezien waarop versnelling en verdichting mogelijk en passend is om daarmee uitvoering te geven aan de groeiambities.

Dit alles heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan en een anterieure overeenkomst, welke op 8 april 2025 door uw college zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 28 mei 2025 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad en zijn wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt voor de anterieure overeenkomst. Dit heeft geresulteerd in twee aangenomen wensen en bedenkingen.

De wensen en bedenkingen zijn verwerkt in de definitieve anterieure overeenkomst, die nu voorligt ter vaststelling door uw college. De raad wordt hiervan in kennis gesteld.

Doel(en)

Dit project draagt in het kader van sturen op effecten bij aan de volgende effecten met bijbehorende doelen:

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte
  - Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
  - Krapte op de woningmarkt verminderen
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 01-07-2025 Nummer: 16

De secretaris,

    - Versterken diverse woningaanbod in de wijk
- De leefomgeving is bio-divers en klimaatadaptief
    - Klimaatbestendiger en waterrobuust
    - Groenere en gezondere leefomgeving
    - Water en bodem zijn leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen
- Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat
    - Bedrijven die passen in het DNA van Weert blijven faciliteren in hun ruimte-vraag.

Resultaten
Het resultaat is om te komen tot daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Van Hornekazerne en toevoeging van woningen aan de woningbouwvoorraad. Hiervoor is het nodig dat de afspraken tussen gemeente en de ontwikkelaar worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Activiteiten
Niet van toepassing

Argumenten
1.1 Wijziging in artikel 4.1 als gevolg van de aangenomen WENSEN EN BEDENKINGEN I, voorwaarde woningbouwprogramma (bijlage 7).
De tekst is overgenomen in de anterieure overeenkomst. Daarmee is geborgd dat het woningbouwprogramma bestaat uit 67% in de categorie betaalbaar, waarvan 30% sociale woningen, conform de woondeal. Zie de wijziging gemarkeerd in bijlage 1 artikel 4.1.

1.2 Wijziging in artikelen 4.2 en toevoeging van artikel 18.3 als gevolg van de aangenomen WENSEN EN BEDENKINGEN IV, restauratie monumentale kazernegebouwen (bijlage 8).
Hiermee is expliciet de verplichting opgenomen om de monumentale gebouwen in goede staat te brengen en te houden en is er een boete opgenomen op de benodigde restauratie. Zie de wijzigingen gemarkeerd in bijlage 1 artikelen 4.2 en 18.3.

1.3 Toevoeging van artikel 19 als gevolg van aan de raad gerichte brief "Procesvoorstel De Lichtenberg n.a.v. vragen in de raadscommissie R&E d.d. 7 mei 2025" (bijlage 9).
De toezegging over eerste recht van koop van het complex De Lichtenberg en de procesafspraak om op een later moment te bekijken of het in eigendom verkrijgen van De Lichtenberg nodig en wenselijk is, zijn hiermee verankerd in de overeenkomst. Zie de toevoeging van artikel 19 gemarkeerd in bijlage 1.

1.4 De overeenkomst is digitaal getekend door de Exploitant.
Ter verificatie is daarom het tekenlogboek van de anterieure overeenkomst toegevoegd als bijlage 3.

2.1 Wethouder van Gemert is de projectwethouder van het project Horne Kwartier.
Om die reden wethouder van Gemert volmacht en machtiging verlenen om de officiële ondertekening van deze overeenkomst te verzorgen.

Kanttekeningen en risico's
1.1 Een aantal bijlages bij de anterieure overeenkomst worden uitgewerkt conform een procesafspraak.
Omwille van de gewenste versnelling is ervoor gekozen om parallel met besluitvorming over de anterieure overeenkomst en het Omgevingsplan door te werken aan een viertal

bijlages die betrekking hebben op de inrichting van het openbare gebied. Afspraken hierover zijn in proces beschreven in de anterieure overeenkomst. Dit om te voorkomen dat het langer duurt om het Omgevingsplan in routing te brengen. Het inrichtingsplan en demarcatie openbaar gebied zijn een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit moet gereed zijn voordat het nieuwe Omgevingsplan wordt vastgesteld door de raad en maakt dan ook op dat moment onderdeel uit van die besluitvorming. Daarnaast moet de uitwerking voldoen aan de uitgangspunten voor beheer door de afdeling openbaar gebied.

1.2 Gedeeltelijk contractoverdracht.
Het eigendom van het plangebied is in handen van Stichting HQ Weert. Stichting HQ Weert is voornemens om een deel van haar contractuele rechten en plichten zoals deze voortvloeien uit de voorliggende anterieure overeenkomst over te dragen aan Van de Klok Nieuwbouw B.V. De voorgenomen overdracht heeft betrekking op de fasen 2 tot en met 6 betreffende de ontwikkelvelden HK2 tot en met HK5. De genoemde anterieure overeenkomst voorziet in de mogelijkheid voor overdracht van rechten en plichten. In die overeenkomst zijn evenwel nadrukkelijke voorwaarden opgenomen, waaronder overdracht van rechten en plichten aan een rechtsopvolger is toegestaan. Dit ter borging van de gemeentelijke belangen en zekerheden met betrekking tot de totale ontwikkeling van het plangebied.

1.3 Onzekerheid over daadwerkelijke toekenning van subsidies voor transformatie van het rijksmonumentale cluster.
Het transformeren van rijksmonumentale gebouwen is een financiële uitdaging. Er zijn subsidies, regelingen en bijdrages voorhanden. Toekenning hiervan kan pas als er daadwerkelijk zicht is op realisatie en is dus mede afhankelijk van het te wijzigen Omgevingsplan. Dit is dus een onzekerheid. Subsidies en bijdrages zijn namelijk van belang om de financiële haalbaarheid te begunstigen van het rijksmonumentale cluster. Mocht de hoogte van subsidiebedragen toch tegenvallen dan wordt er gezocht naar andere oplossingen binnen de mogelijkheden die de anterieure overeenkomst en het Omgevingsplan bieden.

1.4 Daadwerkelijke realisatie is mede afhankelijk van levering nutspartijen.
In de voorliggende anterieure overeenkomst is ook een planning opgenomen. Deze planning is mede afhankelijk van levertijden van externe partijen, zoals de nuts-partijen. Doorlooptijden bij deze partijen zijn lang en worden steeds langer. Overleggen vinden plaats, zodat planningen zo goed mogelijk op elkaar aangepast kunnen worden.

Financiële, personele en juridische gevolgen
Niet van toepassing

Overleg gevoerd met
Intern:
Leon Heesen, concernjurist

Extern:
Bestuurders van Horne Kwartier.

Participatie
Niet van toepassing voor de anterieure overeenkomst. Participatie over het omgevingsplan zal komende maanden plaatsvinden.

Communicatie
Plaatsing op de TILS-lijst.

Planning
De volgende stap is het vaststellen van het omgevingsplan. In het najaar gaat het concept omgevingsplan ter visie voor 6 weken. Na behandeling van de zienswijzen en eventuele aanpassingen gaat het omgevingsplan ter vaststelling naar de gemeenteraad. Naar verwachting gebeurt dat in Q1 2026.

Evaluatie
Niet van toepassing

Bijlage(n)
Openbaar:

- Bijlage 1 - Anterieure overeenkomst Horne Kwartier met wijzigingen gemarkeerd
- Bijlage 2 - 2506-10522 v1.0 - Anterieure overeenkomst
- Bijlage 3 - 2506-10521 v1.0 - Anterieure overeenkomst_ValidSign Logboek
- Bijlage 4 - is AOK Bijlage 1 - Gebiedsvisie Horne Kwartier
- Bijlage 5 - is AOK Bijlage 6 - Beeldkwaliteitplan_concept
- Bijlage 6 - is AOK Bijlage 7 - Restauratievisie KMS Weert
- Bijlage 7 - WENSEN EN BEDENKINGEN I - Stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst Horne Kwartier
- Bijlage 8 - WENSEN EN BEDENKINGEN IV - Stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst Horne Kwartier
- Bijlage 9 - Aan de raad gerichte brief d.d. 15 mei 2025 "Procesvoorstel De Lichtenberg n.a.v. vragen in de raadscommissie R&E d.d. 7 mei 2025"

ANTERIEURE OVEREENKOMST HORNE KWARTIER

De ondergetekenden:

Gemeente Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Thomas van Gemert, Wethouder, verder te noemen **"de Gemeente"**;

en

Stichting HQ Weert, ten dezen beherend vennoot van HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V., kantoorhoudende te Weert aan de Kazernelaan 101, 6006 SP, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], [redacted], [redacted]en [redacted], verder te noemen **"Exploitant"**;

de Gemeente en Exploitant gezamenlijk ook te noemen **"Partijen"**.

In aanmerking nemende dat:

a. Exploitant ten behoeve van [redacted] richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, hierna ook Gebiedsvisie (**Bijlage 1**) genoemd;

b. De Gebiedsvisie door de Gemeenteraad is vastgesteld op 14 december 2022;

c. Partijen de Gebiedsvisie uitwerken/ uitgewerkt hebben in de volgende Plandocumenten:
1. het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2**);
2. het Plangebied (**Bijlage 3**);
3. het Woningbouwprogramma (**Bijlage 4**);
4. de Fasering c.q. Realisatieplanning (**Bijlage 5**);
5. het Beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 6**);
6. de Restauratievisie (**Bijlage 7**);
7. het Inrichtingsplan (**Bijlage 8**);
8. de Indicatieve demarcatie van het Openbaar gebied (**Bijlage 9**);
9. het Landschapsplan;
10. het Beheer- en Onderhoudsplan (**Bijlage 10**);

d. Partijen het erover eens zijn dat de Plandocumenten onder 1. tot en met 6. zijn opgesteld en daar onderlinge overeenstemming over is, met dien verstande dat Plandocument 1. het Stedenbouwkundig plan op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Voor de Plandocumenten onder 7. en 8. geldt dat die in concept zijn opgesteld en deze gereed en door de Gemeente goedgekeurd moeten zijn voordat de wijziging van het Omgevingsplan door de Gemeenteraad wordt vastgesteld. Voor de Plandocumenten 9. en 10. geldt dat deze uiterlijk bij de eerste aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit ‘bouwen’ moeten zijn goedgekeurd door de Gemeente. Voor Plandocumenten 7. tot en met 10. gelden daarnaast de procesafspraken als opgenomen in artikel 3.2 en 3.4;

e. Partijen de Gebiedsvisie en de uitwerking die daarvan in de Plandocumenten plaatsvindt, zodra de Gemeente deze heeft goedgekeurd, onderschrijven. Aan de hand van de Gebiedsvisie en de uitwerking daarvan in de Plandocumenten bereidt Exploitant het concept ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan voor;

f. Exploitant het Plangebied wil ontwikkelen met een Programmering, welke bestaat uit maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van cultuur, zorg, educatie, sport en vrije tijd) en een Woningbouwprogramma, en dat daarvoor een wijziging van het Omgevingsplan nodig is;

g. De Gemeente bereid is om zich in te spannen om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project, mits daarover afspraken zijn gemaakt en de kosten van de Gemeente door de Exploitant aan de Gemeente betaald worden;

h. Partijen op 27 november 2024 een intentieovereenkomst hebben gesloten met als doel het vastleggen van de intentie om de planvorming voor de toekomstige inrichting van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg te versnellen en te prioriteren, alsmede overeenstemming te bereiken omtrent de uitgangspunten voor

de ontwikkeling;

i. Het Project is geprioriteerd voor de woningversnelling door de Gemeente zoals ook in de onder sub h. genoemde intentieovereenkomst is aangegeven;

j. Deze Overeenkomst onder meer gezien moet worden als een overeenkomst in het kader van artikel 13.13 Omgevingswet waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal;

k. Partijen zich verplichten om, op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van deze Overeenkomst zoals verwoord in deze considerans en de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren;

l. Alle gronden en opstallen in het Plangebied eigendom zijn van Exploitant;

m. Exploitant voornemens is om haar rechten en plichten gedeeltelijk over te dragen aan Van de Klok Nieuwbouw B.V., onderdeel van KlokGroep, voor zover het de rechten en plichten betreft met betrekking tot de uitvoering en realisatie van de Fasen 2, 3, 4, 5 en 6 betreffende de Ontwikkelvelden HK2, HK3, HK4 en HK5, zoals bedoeld in artikel 3.1 en 4 van deze Overeenkomst en met inachtneming van hetgeen daarover is bepaald in artikel 16 van deze Overeenkomst;

n. Partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in deze Overeenkomst;

o. Het Exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst; dat in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;

p. De conceptovereenkomst na ondertekening door Exploitant voor besluitvorming aan het College wordt voorgelegd;

q. In dit geval het sluiten van de Overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de Gemeente kan hebben, waardoor het College eerst een besluit neemt, nadat de Gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;

r. Na een positief besluit van het College de Overeenkomst namens de Gemeente Weert wordt ondertekend en aan Exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;

s. Partijen aan het niet tot stand komen van de Overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook als de Overeenkomst niet tot stand zou komen.

Verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Definities

a. **Beeldkwaliteitsplan**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Beeldkwaliteitsplan, waarin de voorgeschreven beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing en de buitenruimte voor het Plangebied is opgenomen en dat als onderdeel van het op- en vast te stellen Omgevingsplan toetsbare criteria bevat, en als Bijlage 6 is bijgevoegd.
b. **Beheer- & onderhoudsplan**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde plan waarin de minimale staat van onderhoud is vastgelegd, de daarvoor benodigde middelen voor de komende jaren, alsmede de wijze waarop uitvoering van zowel dagelijks beheer als groot onderhoud plaats zal vinden en als Bijlage 10 zal worden bijgevoegd.
c. **Betaalbare woning**: zelfstandige huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs ten minste gelijk is aan het bedrag zoals bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste gelijk is aan de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS), met dien verstande dat (toekomstige) wettelijke opslagen of opslagen uit landelijke (tijdelijke uitvoerings)besluiten van toepassing zijn, danwel een betaalbare koopwoning, met een maximale vrij op naam prijs zoals bepaald in artikel 1 sub c onder 3 Besluit Woningbouwimpuls 2020 (voor 2025: €405.000,00), welke prijs bij ministeriele regeling elk kalenderjaar gewijzigd wordt aan de hand van de consumentenprijsindex.
d. **Bijlage**: een bijlage bij deze Overeenkomst.
e. **Bouwrijp maken***:* het terrein in een zodanige toestand brengen dat erop gebouwd kan worden. Onder bouwrijp maken wordt in ieder geval verstaan:
   - de sloop van niet-monumentale kazernebebouwing (inclusief funderingen) en alle overige boven- & ondergrondse obstakels die de nieuwe inrichting van de Openbare ruimte, buitenruimte en nieuwe bebouwing in de weg staan;
   - het verwijderen van ondergrondse kabels, leidingen en rioleringen die de nieuwe inrichting van de Openbare ruimte, buitenruimte en nieuwe bebouwing in de weg staan;
   - eventueel noodzakelijke sanering van bodem en grondwater;
   - aanleg van een nieuw rioleringsstelsel, aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel en aanleg van waterbergingen;
   - realiseren van nutsvoorzieningen in de Openbare ruimte waarop de bebouwing kan worden aangesloten;
   - bereikbaar maken van het Plangebied vanaf de openbare weg;
   - afwerking van de grond, gericht op de toekomstige woonrijpe situatie. Bij de afwerking wordt rekening gehouden met het toekomstige peil van de weg.
f. **College**: het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Weert.
g. **De Lichtenberg**: het gebied gelegen tussen de Nelissenhofweg, IJzerenmanweg en Diesterbaan, betreffende de kadastrale percelen: K 4093, K 4606, K 4615, K 4720, K 4722 in totaal circa 5 hectare, waarvan een groot gedeelte van het gebied (HK1) is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol Rijksmonumentaal ensemble en waarbinnen cultuurhistorisch waardevolle (Rijks)monumentale) gebouwen en landschappelijke elementen liggen zoals het Openluchttheater De Lichtenberg, de kapel en het sanitairgebouw, als ook landschappelijk waardevolle elementen als onderdeel van het ensemble zoals o.a. de tennisbanen met melkhuisje, ligweide en het voormalig zwembad.

h. **Fase**: een deel van het Plangebied dat in stedenbouwkundig opzicht een zelfstandig functionerende eenheid vormt.
i. **Fasering c.q. Realisatieplanning**: het uitgangspunt voor de ontwikkelvolgorde en planning van de ontwikkeling van de Ontwikkelvelden, zoals uitgewerkt in artikel 4.1 en Bijlage 5.
j. **Gebiedsvisie**: een leidraad die richting geeft aan en een kader vormt voor de toekomstige ontwikkeling van het Horne Kwartier. De Gebiedsvisie bestaat uit een ruimtelijk raamwerk, een Programmering die uitgaat van een gevarieerd gebruik, een voorbeelduitwerking en een Fasering, en vastgesteld is door de raad op 14 december 2022, en als Bijlage 1 is bijgevoegd.
k. **Indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte**: de indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte, die, zodra die door de Gemeente is goedgekeurd als bijlage 9 onderdeel gaat uitmaken van deze Overeenkomst.
l. **Inrichtingsplan**: het door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan waarin de (bovengrondse) inrichting van de Openbare ruimte van het Plangebied is uitgewerkt, met daarop aangegeven de daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, afvalinzameling, speelvoorzieningen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, alsmede als bijlage het Landschapsplan. Zodra het Inrichtingsplan door de Gemeente is goedgekeurd, zal het als Bijlage 8 onderdeel gaat uitmaken van deze Overeenkomst.
m. **Landschapsplan**: het door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan dat als bijlage bij het Inrichtingsplan zal worden gevoegd en daarvan onderdeel zal uitmaken, waarin wordt beschreven op welke wijze de in de Gebiedsvisie beschreven bestaande en te behouden groenstructuur behouden en versterkt moet worden.
n. **Omgevingsplan**: de wijziging van het Omgevingsplan waarmee het Project in ruimtelijke zin mogelijk gemaakt wordt.
o. **Onherroepelijke omgevingsvergunning**: een door het College verleende omgevingsvergunning, op grond van de Omgevingswet en/of het Omgevingsplan, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden en geen procedure (meer) tegen loopt en niet is herroepen of vernietigd, behoudens de situatie dat de rechtsgevolgen in stand zijn gelaten.
p. **Ontwerp Openbare ruimte**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde bestek (tekening en beschrijving) voor de Openbare ruimte, zowel voor het Bouwrijp maken als het Woonrijp maken.
q. **Ontwikkelveld**: de ontwikkelvelden, HK1 t/m HK5, die op de kaart van het Plangebied als zodanig zijn aangeduid.
r. **Openbare ruimte**: dat gedeelte van het Plangebied dat wordt ingericht voor openbare doeleinden en voor eenieder toegankelijk is zoals nader aangeduid op Bijlage 9 Indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte.
s. **Openluchttheater**: het Rijksmonumentaal Openluchttheater De Lichtenberg.
t. **Overeenkomst**: de onderhavige anterieure overeenkomst.
u. **Plandocumenten**: de in artikel 3.2 genoemde documenten die het uitgangspunt vormen voor het Project.
v. **Plangebied**: het met een rode lijn aangegeven aaneengesloten gebied Van Hornekazerne en De Lichtenberg, en als Bijlage 3 is bijgevoegd.
w. **Programma van Eisen**: een door de Gemeente, in overleg met Exploitant, vastgesteld programma waarin de eisen aan de inrichting van de openbare ruimte voor wat betreft boven- en ondergrondse infrastructuur en de kwaliteit van de Openbare ruimte zijn uitgewerkt. Het Programma van Eisen bestaat uit technische

eisen en eisen waaraan de aan te leveren (revisie)bestanden (en bodemonderzoeken) dienen te voldoen, en als Bijlage 11 is bijgevoegd.

x. **Programmering**: de in het Plangebied te realiseren maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van cultuur, zorg, educatie, sport en vrije tijd) en het Woningbouwprogramma welke bestemd worden in het Omgevingsplan.

y. **Project**: de cascorestauratie van het Openluchttheater, het vinden van een nieuwe invulling en rechtsopvolgend exploitant voor het Openluchttheater, de aanleg van park De Lichtenberg inclusief daarbij behorende routes en parkeerplaats(en), het Bouwrijp maken van het Plangebied voor zover nodig, het gefaseerd tot ontwikkeling brengen van het Plangebied door het Woningbouwprogramma en de maatschappelijke voorzieningen te ontwikkelen en te realiseren, de inrichting van de daarbij behorende niet openbare gronden in het Plangebied alsmede het Woonrijp maken van de Openbare ruimte, het aanpassen van de Nelissenhofweg ter hoogte van de ontsluiting van het Plangebied en oversteek Lichtenberg, het aanpassen van de Parklaan ter aansluiting van twee nieuwe wegen, toevoegen van voetgangersoversteekplaatsen en trottoir aan de zuidkant van de Kazernelaan.

z. **Restauratievisie**: de door Exploitant opgestelde visie omtrent de wijze waarop met de monumenten omgegaan zal worden, waarover de Gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op 24 april 2024 positief hebben geadviseerd, en als Bijlage 7 is bijgevoegd.

za. **Sociale huurwoning**: een huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c Bkl, met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de huurovereenkomst wordt gesloten onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, welke grenzen van jaar tot jaar zullen kunnen wijzigen.

zb. **Stedenbouwkundig plan**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Stedenbouwkundig plan wat een uitgangspunt vormt voor het Omgevingsplan, op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, en als Bijlage 2 is bijgevoegd.

zc. **Van Hornekazerne**: het gebied gelegen tussen de Kazernelaan, Nelissenhofweg, Parklaan en de Ringbaan West, exclusief Ambachtenhof, Werkmeestershof, Keperhof en Hallenhof, betreffende de kadastrale percelen:
P 5833, P 6134, P 6459, P 6460, P 6461, P 6462, P 6463, P 6464, P 6465, P 6466, P 6467, P 6468, P 6469, P 6470, in totaal circa 18 hectare, waarvan een gedeelte van het gebied (HK2) is aangeduid als het cultuurhistorisch waardevol Rijksmonumentale “kazernecluster”.

zd. **Woning**: een (deel van een) gebouw dat als zelfstandige woonruimte dient voor de huisvesting van één huishouden.

ze. **Woningbouwprogramma**: dat deel van de Programmering dat ziet op de woningbouw, betreffende 689 woningen, welke in overeenstemming moeten zijn met de provinciale Woondeal (67 % betaalbare woningen, met inbegrip van 30% sociale huurwoningen), tenzij deze percentages in latere woondeals of andere regelgeving worden verlaagd in welk geval het lagere percentage geldt, en als Bijlage 4 is bijgevoegd.

zf. **Woonrijp maken**: het conform het Inrichtingsplan en het bepaalde in artikel 7.5, volledig inrichten en afwerken van de Openbare ruimte.

zg. **Zorgwoning**: een woning voor de huisvestiging van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarin een of meerdere voorzieningen zijn aangebracht gericht op het kunnen verstrekken van zorg aan huis en omtrent welke woning een ‘zorgcontract’ is gesloten met een zorg verlenende instantie en die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Definities kunnen zowel in enkel- als meervoud gehanteerd worden in de Overeenkomst.

Artikel 2: Doel van de Overeenkomst

2.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project gerealiseerd wordt. De Overeenkomst bevat een Fasering c.q. Realisatieplanning waarin de ontwikkelvolgorde van de Ontwikkelvelden en de nadere afspraken daarover worden vastgelegd.

2.2 De Gemeente is in dit kader bereid haar publiekrechtelijke en private medewerking te verlenen, zoals in deze Overeenkomst uitgewerkt. Haar private rol betreft in hoofdlijnen een faciliterende en controlerende rol.

2.3 Exploitant draagt binnen het Plangebied voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Project, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald. Er geldt voor de Exploitant geen bouwplicht ten aanzien van de woningbouw die onderdeel is van het Project.

2.4 De Gemeente maakt met het Omgevingsplan de bouw van 689 woningen binnen het Project mogelijk, die daardoor niet elders gerealiseerd kunnen worden, ook niet in het geval het Project niet of niet geheel gerealiseerd wordt. In het geval in 2034 niet alle woningbouw, die onderdeel is van het Project, is gerealiseerd en dit geheel of in overwegende mate Exploitant te verwijten valt doordat deze zich aantoonbaar onvoldoende heeft ingespannen om voordien alle woningen in het Project gerealiseerd te hebben, ondanks dat deze daarvoor door de Gemeente in gebreke is gesteld, behoudt de Gemeente zich het recht voor om, indien dat gelet op de woningbouwontwikkeling in relatie tot de markt noodzakelijk is, het Omgevingsplan dat de nog niet gerealiseerde woningen mogelijk maakt te wijzigen. Dit geldt dus nadrukkelijk niet voor gevallen waar Exploitant geen of slechts een beperkte invloed op heeft als gevolg van (markt)omstandigheden zoals bijvoorbeeld door het niet halen van de benodigde voorverkooppercentages (thans 70%), geopolitieke omstandigheden, netcongestie e.d.

Artikel 3: Uitgangspunten voor het Plangebied

3.1 Het Plangebied bestaat uit de volgende Ontwikkelvelden:
HK1: De Lichtenberg;
HK2: Het (monumentale) kazernecluster;
HK3: Het kazerne ensemble;
HK4: Parkobjecten;
HK5: Boskamers.

3.2 De Gebiedsvisie is/ wordt uitgewerkt in de volgende Plandocumenten:
1. het Stedenbouwkundig plan;
2. het Plangebied;
3. het Woningbouwprogramma;
4. de Fasering c.q. Realisatieplanning;
5. het Beeldkwaliteitsplan;
6. de Restauratievisie;
7. het Inrichtingsplan;

8. de Indicatieve demarcatie van het Openbaar gebied;
9. het Landschapsplan;
10. het Beheer- en Onderhoudsplan.

De Plandocumenten 2. tot en met 6. zijn door Exploitant opgesteld en door de Gemeente goedgekeurd. Plandocument 1. betreffende het Stedenbouwkundig plan wordt op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De Plandocumenten 7. tot en met 10. moeten nog opgesteld, uitgewerkt en/of goedgekeurd worden. Nadat deze zijn goedgekeurd gaan deze als bijlage onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.

3.3 Plandocument 5. het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de supervisor, waartoe RROG door beide Partijen gezamenlijk wordt aangesteld. Het vormt tevens het in het Omgevingsplan op te nemen toetsingskader voor een ambtelijke toetsing van aan te vragen omgevingsvergunningen (bouwen Omgevingsplan). De kosten van de supervisor zijn voor rekening van Exploitant.

3.4 De plandocumenten 7. het Inrichtingsplan , 8. de Indicatieve demarcatie Openbaar gebied, 9. het Landschapsplan en 10. het Beheer- & Onderhoudsplan, zoals bedoeld in artikel 3.2, dienen nog door Exploitant opgesteld te worden en door de Gemeente goedgekeurd te worden, waarbij de volgende procesafspraak geldt:
- beoordeling door de Gemeente van het concept document conform het bepaalde in deze overeenkomst binnen vier werkweken na indiening, mits twee weken vooraf aangekondigd, door Exploitant;
- schriftelijke reactie van de beoordeling door de Gemeente aan Exploitant;
- indien aanpassingen nodig zijn alvorens Gemeente haar goedkeuring kan verlenen conform het bepaalde in deze overeenkomst, zal de Gemeente het document opnieuw;
- beoordelen binnen vier weken na indiening door Exploitant, mits twee weken vooraf aangekondigd.

Ontwerp Openbare ruimte/ Inrichtingsplan

3.5 Het Inrichtingsplan wordt door Exploitant opgesteld aan de hand van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan, het Programma van Eisen, de vigerende wet- en regelgeving en de richtlijnen van de NUTS-partijen, hetgeen ook het toetsingskader voor de Gemeente vormt bij de goedkeuring van het Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan bevat ten minste de volgende onderdelen:
- de wegen, trottoirs, parkeervakken, overige bestratingen, bruggen, straatmeubilair en kunstwerken incl. aanduiding kleur en type bestratingen, straatsteenverbanden, (mol)goten, (opsluit)banden en (mindervalide)opritten;
- de nieuw te planten bomen en overige groenvoorzieningen zoals gras, hagen en bodembedekkers;
- de nieuw te realiseren watervoorzieningen zoals wadi’s en bosvennen;
- wegprofielen (doorsneden);
- het bestaande en te handhaven groen zoals bomen, gras, hagen en bodembedekkers;
- speelvoorzieningen;
- straatkolken en (inspectie)putten;
- NAP-peilhoogten terrein;
- perceelsgrenzen en de verdeling van eigendom (openbaar en privé);
- de plaats en type verkeersborden en straatnaamborden;

- de straatverlichting, inclusief type lichtmasten en armaturen;
- verkeersregelinstallaties;
- ondergrondse containers voor huisvuil;
- opstelplaatsen/-stroken voor inzameling van huisvuil middels mini-containers (kliko's);
- NUTS-voorzieningen zoals transformatorstations, brandkranen en datakasten;
- afzetpalen;
- laadpalen;
- de voorzieningen voor het parkeren van fietsen;
- matenplan bebouwing, inclusief aanduiding entrees woningen, NAP-peilhoogten woningen en aantal bouwlagen en woningen van de meergezinswoningen;
- Landschapsplan (Plandocument 9.).

3.6 Na goedkeuring van het Landschapsplan en het Inrichtingsplan door de Gemeente stelt Exploitant op basis van het Landschapsplan en het Inrichtingsplan, met inachtneming van het Programma van Eisen (Bijlage 11), het Ontwerp Openbare ruimte op. Daarbij geldt dat de Exploitant zelf verantwoordelijk is voor de van het waterschap, veiligheidsregio en andere betrokken instanties benodigde goedkeuring. De Gemeente zal pas over het Ontwerp Openbare ruimte besluiten zodra de benodigde goedkeuring van andere overheidsinstanties verkregen zijn.

3.7 Indien het Inrichtingsplan en het Ontwerp Openbare ruimte voldoet aan de documenten zoals benoemd in artikel 3.5 en 3.6 dan zal de Gemeente haar goedkeuring verstrekken, met inachtneming van artikel 3.8.

Beheer- & onderhoudsplan

3.8 Exploitant stelt op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan een Beheer- & onderhoudsplan (bijlage 10) voor de Openbare ruimte op. Indien uit het Beheer- & onderhoudsplan, naar het oordeel van de Gemeente, blijkt dat de Gemeente in de beheerfase zal worden geconfronteerd met bovengemiddeld regulier onderhoud, dan treden Partijen in overleg om te kijken of het Beheer- & onderhoudsplan, en/of Ontwerp Openbare ruimte zodanig door Exploitant kan worden aangepast dat deze extra beheerkosten kunnen worden voorkomen. De Gemeente zal het Beheer- & onderhoudsplan en het Ontwerp Openbare ruimte niet goedkeuren als er naar het oordeel van de Gemeente meer dan de binnen de Gemeente gebruikelijke beheer- en onderhoudskosten zullen ontstaan, tenzij die voortvloeien uit een hoger dan gebruikelijk ambitieniveau in het Inrichtingsplan dat voortkomt uit wensen van de Gemeente. Van bovengemiddeld onderhoud zal in elk geval geen sprake zijn indien het Beheer- & onderhoudsplan aansluit op het Programma van Eisen van de Gemeente. Bij eventuele afwijkingen of latere aanpassingen van het bestek of het Inrichtingsplan zullen Partijen in overleg opnieuw bezien of er nadere afspraken omtrent het onderhoud noodzakelijk zijn.

Artikel 4: Fasering en realisatie Woningbouwprogramma

4.1 Als uitgangspunt voor de realisatie van het Project, met inachtneming van het Woningbouwprogramma (Bijlage 4), geldt de onderstaand opgenomen tabel Fasering en de Fasering c.q. Realisatieplanning (Bijlage 5) en de daaronder opgenomen voorwaarden. In verband met de beoogde woningbouwversnelling zullen Partijen met regelmaat bezien of de Fasering c.q. Realisatieplanning naar wens verloopt, danwel of Partijen mogelijkheden zien om het Woningbouwprogramma te versnellen.

Fasering	Plandeel	Tijdsperiode	Aantal woningen	Sociale huurwoningen	Betaalbare woningen
Fase 0	HK1	2024 – 2026	-		
Fase 1	HK1	2025 – 2026	-		
Fase 2 (*)	HK2	2024 – 2033	198	65	133
Fase 3	HK3	2027 – 2030	251	142	91
Fase 4	HK4/5 (deels)	2027/2028 – 2029/2030	62		
Fase 5	HK 4/5 (deels)	2028/2029 – 2030/2031	99		20
Fase 6	HK5 afronding)	vanaf 2030 – 2033	79		12
Totaal			689	207 = 30,04%	256 = 37,16%

Tabel Fasering

(*) De definitieve invulling van kazernegebouw 10 (Ontwikkelveld HK2) is bij het ondertekenen van deze Overeenkomst nog niet duidelijk. Dit zou zorg, andere maatschappelijke voorzieningen of Zorgwoningen kunnen zijn. Eventuele Zorgwoningen (maximaal 40 stuks) in kazernegebouw 10 vormen geen onderdeel van het maximum aantal van 689 woningen.

Voorwaarden Woningbouwprogramma:

a) In het Omgevingsplan zal het maximum aantal woningen van 689 en het aantal woningen inclusief bouwhoogtes in de Ontwikkelvelden geborgd worden. Tevens wordt een flexibiliteitsbepaling in het Omgevingsplan opgenomen om, zonder omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit 10% van de genoemde aantallen per Ontwikkelveld te schuiven tussen de Ontwikkelvelden;
b) Exploitant start in Fase 3 met de realisatie van 73 sociale huurwoningen en/of betaalbare woningen en zal de overige woningen in Fase 3 in een aaneengesloten bouwstroom realiseren;
c) Exploitant heeft de mogelijkheid om Fase 4 en 5 parallel aan Fase 3 in realisatie te brengen, met inachtneming van het hierboven genoemde onder sub b;
d) De Woningen in de Rijksmonumenten zijn minimaal 50 m² GBO, tenzij dit aantoonbaar niet te realiseren is als gevolg van de bestaande gebouwstructuur. De overige (nieuwbouw) Woningen in het Plangebied dienen eveneens minimaal 50 m² GBO te zijn;
e) Voor de eventuele huisvesting van speciale doelgroepen geldt de eis van minimaal 50 m² GBO niet, zoals onder andere Zorgwoningen en statushouders.
f) De afgesproken percentages t.a.v. Betaalbare woningen en/of Sociale huurwoningen 37%/30% worden minimaal uitgevoerd.

Fase 0

4.2 Betreft de cascorestauratie van het Openluchttheater in HK1. De cascorestauratie heeft als doel dat het Openluchttheater niet verder komt te vervallen, maar leidt nog niet tot een gebruiksklaar theater.

Ten aanzien van de ingebruikname wordt parallel aan de cascorestauratie en de volgende Fases, in samenwerking met een rechtsopvolgend exploitant gewerkt aan een plan voor exploitatie zoals benoemd in artikel 5.2, waarna het Openluchttheater gebruiksklaar gemaakt kan worden, passend bij haar nieuwe

functie.

Fase 1

4.3 Binnen De Lichtenberg wordt het park aangelegd inclusief de daarbij horende routes en wordt het stelsel van watergangen weer op orde gebracht. Ook wordt een parkeerplaats ten westen van het Openluchttheater aangelegd voor dagelijks gebruik van de voorzieningen op De Lichtenberg. Als afronding van deze Fase zal Exploitant de brug aanleggen die De Lichtenberg met de Van Hornekazerne gaat verbinden.

Voor Fase 0 en Fase 1 geldt dat Exploitant verplicht is de betreffende werkzaamheden uiterlijk in 2026 af te ronden.

Fase 2

4.4 Restauratie en herbestemming van het (monumentale) kazernecluster (HK2) vindt gefaseerd plaats gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst/ Fases. Binnen het (monumentale) kazernecluster (HK2) dient Exploitant in deze Fase (delen van) de Rijksmonumentale gebouwen te restaureren en opnieuw in te vullen, om te voorkomen dat deze Rijksmonumenten (mogelijk onherstelbaar) in verval raken. Exploitant is verplicht om de monumentale gebouwen in goede staat te brengen en heeft een instandhoudingsplicht deze in goede staat te houden conform het bepaalde in de Omgevingswet omtrent de instandhouding van monumenten. Daarnaast dient Exploitant de Openbare ruimte in HK2 aan te leggen conform het Inrichtingsplan.

Fase 3

4.5 Exploitant dient in deze Fase in HK3 alle bestaande bebouwing te slopen, waarbij de bestaande sporthal tot 2027 behouden blijft in verband met de lopende huurperiode, om ruimte te maken voor de Ontwikkelvelden. De Exploitant dient tevens in deze Fase de Ontwikkelvelden in HK3 in te vullen en de bijbehorende Openbare ruimte aan te leggen.

Fase 4

4.6 In deze Fase dient Exploitant te starten met de ontwikkeling van het eerste deel van de Boskamers in HK5 en Parkobjecten in HK4. Exploitant dient de eerste Parkobjecten, de kwadrantwoningen, aan de rand van het park te ontwikkelen. Tevens dient Exploitant de Openbare ruimte binnen HK5 en HK4, waaronder de aanleg van een deel van het park, aan te leggen en invulling te geven aan de voormalige stormbaan zoals bedoeld in artikel 5.7. De Woningen worden ontsloten via een nieuwe inrit vanaf de Parklaan.

Fase 5

4.7 Exploitant dient de bestaande parkeerplaats in HK4/HK5 te verwijderen om plaats te maken voor de afronding van de Boskamers in HK5 en de ontwikkeling van twee Parkobjecten (appartementencomplexen met half verdiept parkeren) in HK4. Exploitant dient in deze Fase tevens het Ontwikkelveld van de Boskamer vorm te geven met grondgebonden woningen. Exploitant dient de woningen te ontsluiten via een nieuwe inrit vanaf de Parklaan. Exploitant dient tevens de Openbare ruimte, waaronder de uitbreiding van een groot deel van het park inclusief waterpartijen (welke zullen dienen als wateropvang voor HK3, 4 en 5), aan te leggen alsmede

een verbinding voor langzaam verkeer die het tracé van een historische route volgt naar De Lichtenberg.

Fase 6 (afronding)

4.8 In deze Fase dient Exploitant de laatste bestaande bebouwingen in HK4 te slopen, zoals in de Gebiedsvisie aangeduid als 'economisch waardevol gebouwencluster'. Tevens dient Exploitant de laatste twee Parkobjecten in HK4, appartementencomplexen met half verdiepte parkeervoorzieningen te ontwikkelen, inclusief de voltooiing van het park waarmee ook de diverse routes door het park met elkaar verbonden kunnen worden. Tot slot dient Exploitant het Project af te ronden met de definitieve aanleg van de ontsluiting op de Nelissenhofweg zoals opgenomen in het Inrichtingsplan en het aanpassen van de Nelissenhofweg ter hoogte van de ontsluiting van het Plangebied.

Artikel 5: Programmering

5.1 Het Plangebied krijgt een gevarieerde Programmering met maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van Cultuur, Zorg, Educatie, Sport en Vrije tijd) en Wonen, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie.

Cultuur

5.2 Exploitant draagt zorg voor (een) rechtsopvolgend exploitant voor wat betreft de exploitatie van De Lichtenberg (daaronder begrepen het Openluchttheater) en zal samen met die opvolgend exploitant(en), (samen)werken aan een gezonde exploitatieprognose.

5.3 Exploitant c.q. de opvolgend exploitant, zoals bedoeld in het vorige lid, betrekt Stichting Kunstcentrum Weert bij het programmeren van de culturele themaroute door het Plangebied.

Zorg

5.4 Exploitant heeft het thema 'zorg' ingevuld door een medisch cluster (met o.a. psycholoog, voedingsconsulente, verloskundige, diëtiste, fysiotherapeut, osteopaat, overgangsconsulente) in de monumentale gebouwen 1, 2, 11 en 12 (HK2). Exploitant tracht het medisch cluster met huisartsen en een apotheek uit te breiden. In het Omgevingsplan zal de Gemeente aan gebouw 10 een 'bestemming' geven die zowel maatschappelijke functies (waaronder zorg), als Zorgwoningen als functies mogelijk maakt.

Educatie

5.5 Exploitant heeft reeds een kinderdagverblijf gehuisvest in HK2. Partijen hebben afgesproken dat wanneer er op termijn behoefte blijkt te zijn aan huisvesting van onderwijs, in de vorm van de permanente huisvesting van een Vrije School of anderszins Partijen hiertoe in het Project louter in HK1 nog mogelijkheden zien. Exploitant zal dit bij de juridische overdracht van De Lichtenberg in de leveringsakte opnemen dat de Gemeente een eerste recht van huur heeft.

Sport en vrije tijd

5.6 Exploitant zorgt ervoor dat in de Openbare ruimte ongeorganiseerde sport voor alle leeftijden en niveaus wordt aangeboden. Exploitant zal daarom minimaal twee sportplekken creëren die aanhaken op de sporttrack-route, rekening houdend met

inclusiviteit, toegankelijkheid en een klimaatbestendige inrichting. Exploitant zal dit meenemen in het Inrichtingsplan.

5.7 Exploitant zal de voormalige stormbaan omvormen tot een openbare en publieksvriendelijke sport- en spelvoorziening. Dit kan één van de twee sportplekken zijn als hierboven in 5.6 bedoeld. Exploitant zal dit meenemen in het Inrichtingsplan.

5.8 Exploitant zal zich inspannen om de sportverenigingen (tennis, petanque) in (HK1) De Lichtenberg te behouden. Het kan Exploitant nimmer verweten worden als verenigingen, bijvoorbeeld als gevolg van fusies van verenigingen, ophouden te bestaan en sportfuncties komen te vervallen.

Woningbouwprogramma

5.9 Exploitant dient voor het realiseren van het Woningbouwprogramma uit Bijlage 4 te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.1.

5.10 Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om in kazernegebouw 3 (HK2) statushouders te huisvesten.

Artikel 6: Sociale woningbouw/betaalbare woningen

6.1 De Sociale huurwoningen die Exploitant realiseert in het Project, als onderdeel van het Woningbouwprogramma, worden verhuurd met een aanvangshuurprijs die ligt op of onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst wordt gesloten. Deze Sociale huurwoningen zullen bij oplevering door Exploitant per kadastraal perceel of huisnummer worden aangewezen.

6.2 De in 6.1 bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 juli aangepast overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag respectievelijk artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap.

6.3 De huurprijs van Sociale huurwoningen mag jaarlijks aangepast worden overeenkomstig de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap.

6.4 De huurprijs van Sociale huurwoningen dient, met toepassing van het derde lid van dit artikel, onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, althans onder de grens als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte indien die hoger is, te blijven.

6.5 De toewijzing van de in deze Overeenkomst bedoelde Sociale huurwoningen dient plaats te vinden aan (een) woningzoekende(n) met een (huishoud)inkomen beneden de DAEB-norm (de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet), zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling, oftewel € 47.699 (prijspeil 2024), waarbij Exploitant mag vertrouwen op de opgave van de woningzoekende(n).

6.6 De bepalingen in 6.1 t/m 6.5 gelden gedurende de instandhoudingstermijn voor de Sociale huurwoningen, zijnde ten minste 25 jaren te rekenen vanaf de datum van eerste verhuur door een toegelaten instelling en 15 jaar in geval van verhuur in HK2 door Exploitant of een andere partij dan een toegelaten instelling.

6.7 Het is Exploitant toegestaan gedurende de in 6.6 bedoelde instandhoudingstermijn de Sociale huurwoningen te verkopen aan derden, met dien verstande dat alsdan de verplichtingen van Exploitant uit hoofde van dit artikel op diens rechtsopvolger overgaan op grond van het hierna bepaalde ten aanzien van kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen.

6.8 Exploitant is verplicht de Sociale huurwoningen, met uitzondering van de Sociale huurwoningen in HK2, op basis van een marktconforme (v.o.n.) prijs aan te bieden aan en onder te brengen bij een toegelaten instelling.

6.9 Exploitant is op basis van het programma 'een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK verplicht een toegelaten instelling er op te wijzen dat 35% van de Sociale huurwoningen primair wordt aangeboden aan aandachtsgroepen, als bedoeld in dat programma, deze verplichting geldt niet in geval van verhuur in HK2 door Exploitant of een andere partij dan een toegelaten instelling.

6.10 De betreffende Sociale huurwoningen die door Exploitant verhuurd worden en de Sociale huurwoningen die telkens (bij iedere wederverhuur) binnen 1 maand nadat deze voor de betreffende doelgroep zijn aangeboden, met in achtneming van het bepaalde in artikel niet verhuurd zijn, is Exploitant vrij deze aan anderen aan te bieden. Indien Exploitant Sociale huurwoningen verkoopt aan (een) particuliere partij(en) die Sociale huurwoningen gaat verhuren, zal zij de in dit artikel bepaalde verplichtingen middels een derdenbeding (ten behoeve van de Gemeente) ook opleggen aan die partij(en).

6.11 De Betaalbare woningen die Exploitant realiseert in het Project, als onderdeel van het Woningbouwprogramma, dienen gedurende een termijn van 10 jaar, voor zover het huur betreft, als zodanig beschikbaar te zijn. Indien Exploitant deze Betaalbare woningen verkoopt dient Exploitant deze verplichting als kettingbeding op te nemen. Gemeente heeft het recht op inzage in de huur- en koopovereenkomsten voor de Betaalbare woningen.

6.12 Voor wat betreft de Betaalbare woningen, voor zover het koop betreft, geldt een zelfbewoningsplicht.

6.13 Exploitant zal een kettingbeding voor de Gemeente in de koopovereenkomsten met de individuele verkrijgers opnemen voor de duur van 5 jaar voor de zelfbewoningsplicht na eerste oplevering. Na het verstrijken van voormelde termijnen is de zelfbewoningsplicht uitgewerkt en vervalt het kettingbeding. Gemeente heeft het recht op inzage in de koopovereenkomsten.

Artikel 7: Openbare ruimte

7.1 Exploitant zal niet (eerder) overgaan tot het Bouw- en Woonrijp maken van een Fase, dan nadat het Inrichtingsplan, de bouwrijptekening en het bestek, respectievelijk de woonrijptekening en het bestek door de Gemeente zijn

goedgekeurd, conform het bepaalde in artikel 3.
Het Bouwrijp maken en Woonrijp maken dient in overeenstemming te zijn met het Inrichtingsplan, Programma van Eisen en het Ontwerp Openbare ruimte.

7.2 Exploitant is verplicht Gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan en de daartoe aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het Plangebied.

7.3 Eventueel achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en versterking aan het bestaande groen wordt door Exploitant uitgevoerd vooraf aan de oplevering van de Openbare ruimte, conform het bepaalde in het Landschapsplan.

7.4 Exploitant mag het Woonrijp maken van een Ontwikkelveld in maximaal twee Fasen uitvoeren, maar levert geen woningen of andere bebouwing op voordat de fysieke bereikbaarheid en de bijbehorende openbare voorzieningen, zoals riool, parkeren, waterberging (al dan niet in tijdelijke vorm) gereed zijn. De subfasering wordt vooraf aan de start van de woonrijp werkzaamheden ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. De Gemeente zal zich niet op onredelijke gronden onthouden van schriftelijke goedkeuring van de voorgestelde subfasering, onverminderd het bepaalde in artikel 7.13.

7.5 Uiterlijk 6 maanden na de oplevering van de laatste bebouwing in een Fase als bedoeld in artikel 4 dient Exploitant ook de tot de betreffende Fase behorende Openbare ruimte Woonrijp te hebben gemaakt, tenzij bijzondere omstandigheden (bijv. het weer) dit belemmeren.

7.6 Wanneer een Fase gereed is, meldt Exploitant bij de Gemeente dat de Fase opgeleverd kan worden, waarna een technische opneming en oplevering plaats kan vinden overeenkomstig paragraaf 9 van de UAV 2012.

7.7 De technische opneming van een Fase vindt plaats op basis van:
a. het Inrichtingsplan,
b. Ontwerp Openbare ruimte,
c. het opnameverslag (conform 7.9 van dit artikel) en
d. het Programma van Eisen van de Gemeente. Indien er tegenstrijdigheden bestaan tussen de in dit lid genoemde stukken, dan prevaleert a. boven b., b. boven c. en c. boven d.

7.8 De technische opneming en oplevering van een Fase wordt gedaan door de projectleider en/of toezichthouder van de Gemeente conform "overdrachtsbestand projecten naar openbaar gebied". Zij stemmen voor het opnamemoment met de afdeling Openbaar Gebied van de Gemeente af of er nog gebreken zijn.

7.9 Eventuele geconstateerde gebreken bij de technische opneming worden vastgelegd in een opnamerapport. Uiteindelijke oplevering vindt plaats conform paragraaf 10 van de UAV 2012. De Gemeente zal de oplevering, bij gebreken die het functioneel gebruik van het terrein niet in de weg staan en redelijkerwijs binnen vier werkweken hersteld kunnen worden, niet opschorten.

7.10 Indien er bij een gebrek in het opnamerapport geen specifieke termijn is vermeld, dient het gebrek zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier werkweken na oplevering, hersteld te worden, tenzij zulks ten gevolge van leveringstijden van

benodigde materialen of producten, of ten gevolge van het plantseizoen niet mogelijk is.

7.11 De revisiestukken van de betreffende Fase worden ten minste twee weken vooraf aan de technische opneming van de subfase (als bedoeld in 7.4) door Exploitant verstrekt aan de Gemeente.

7.12 De openbare wegen in het Plangebied worden, vooruitlopend op de overdracht van de Openbare ruimte (notariële levering), na oplevering aan de Gemeente openbaar in de zin van de Wegenwet. Indien vóór de oplevering aan de Gemeente de wegen reeds door verkeer gebruikt worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de Exploitant, tot het moment dat de betreffende wegen (als onderdeel van de Openbare ruimte) aan de Gemeente zijn opgeleverd, met dien verstande dat de Gemeente wel zorg dient te dragen voor de benodigde verkeersbesluiten.

7.13 Partijen zullen de overdracht van de Openbare Ruimte, zijnde de notariële levering, plaats laten vinden binnen zes weken nadat de Gemeente schriftelijk om deze verkoop en overdracht heeft verzocht, maar uiterlijk binnen zes weken, nadat Exploitant alle in lid 9 van dit artikel bedoelde gebreken heeft verholpen. De Openbare ruimte wordt in maximaal zeven overdrachtsmomenten overgedragen.

7.14 Exploitant verplicht de volgende onderhoudstermijnen te hanteren:
1.wegen, overige bestratingen en straatmeubilair tot één (1) jaar na oplevering aan de Gemeente te onderhouden conform paragraaf 11 en 22 UAV 2012 op basis van het in artikel 3.8 bedoelde Beheer- & onderhoudsplan;
2.nieuw geplante bomen en overig groenvoorzieningen (gras en hagen) gedurende drie (3) groeiseizoenen na oplevering te onderhouden inclusief inboet conform paragraaf 11 en 22 UAV 2012 op basis van het in artikel. 3.8 bedoelde Beheer- & onderhoudsplan.

7.15 Tot aan de oplevering is Exploitant het aanspreekpunt voor derden betreffende de Openbare ruimte. Na de oplevering van een Fase gaat de onderhoudstermijn in. Gedurende die periode zal de Gemeente vragen en/of klachten over (de inrichting van) de Openbare ruimte door inwoners van de betreffende Fase in behandeling nemen. Vragen en/of klachten ten aanzien van het onderhoud van grijs en groen zullen gedurende de onderhoudsperioden zoals bedoeld in artikel. 7.14 sub 1 en 2 ter afhandeling worden doorgezet naar Exploitant. De onderhoudsperiode eindigt na een door Exploitant en de Gemeente goedgekeurde eindopname. Na de eindopname worden alle vragen en/of klachten door de Gemeente behandeld.

7.16 Benodigde aanpassingen aan de bestaande infrastructuur (boven- & ondergronds) voor het Project, zal Exploitant in uitvoering nemen met inachtneming van artikel 7.1 en na afstemming met de Gemeente over het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden en de mogelijk te nemen maatregelen en (verkeers)besluiten. De Gemeente zal de benodigde (verkeers)besluiten nemen met inachtneming van het bepaalde in artikel 13. Exploitant dient er voor te zorgen dat de veiligheid tijdens de uitvoering van de infrastructurele aanpassingen te allen tijden gewaarborgd is.

Artikel 8: Aanbesteding

8.1 Exploitant is verplicht ten aanzien van het realiseren en aanleggen van de Openbare ruimte en eventueel andere aan de Gemeente in eigendom over te dragen gronden binnen het Plangebied te handelen met inachtneming van de Aanbestedingswet 2012 en het -beleid van de Gemeente.

8.2 Exploitant zal de Gemeente vrijwaren voor aanspraken van derden in relatie tot handelen in strijd met de in het vorige lid bedoelde Aanbestedingswet en -beleid.

Artikel 9: Zekerheden

9.1 Tot zekerheidstelling voor de nakoming door Exploitant van zijn verplichtingen bestaande uit het Bouw- en woonrijp maken zal Exploitant een doorlopende bankgarantie stellen van € 500.000,-. Aanvullend daarop verplicht Exploitant zich om bij aanvang van de gelijktijdige realisatie van de Fasen 3, 4 en/of 5 gedurende die Fasen de bankgarantie te verhogen tot een bedrag van € 800.000,-. Na oplevering van voorgenoemde Fasen heeft Exploitant het recht de Gemeente te verzoeken akkoord te gaan met het afbouwen van de bankgarantie tot het oorspronkelijke bedrag van € 500.000,-, waarmee de Gemeente alsdan in zal stemmen.

9.2 De in vorige lid bedoelde bankgarantie dient uiterlijk bij een onherroepelijk Omgevingsplan te zijn verstrekt en mag aflopend zijn in Fase 6, met dien verstande dat dit aflopen minimaal gelijke tred dient te houden met het aflopen van de kosten voor het Bouw- en woonrijp maken van Fase 6 en Exploitant voor de onderhoudstermijn het recht heeft de Gemeente te verzoeken de bankgarantie af te bouwen tot een bedrag van € 50.000,- , waarmee de Gemeente alsdan in zal stemmen.

9.3 Tot meerdere zekerheidstelling voor de nakoming door Exploitant van al diens verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, stelt Exploitant uiterlijk bij ondertekening van deze Overeenkomst zekerheden middels garantstelling cq. garantstellingen door HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V., ieder voor zich, alsmede gezamenlijk.

9.4 Indien één van de in artikel 9.1, 9.2 of 9.3 genoemde zekerheden c.q. garantstellingen wordt ingetrokken of de entiteit van Exploitant wordt beëindigd, in een andere entiteit overgaat of fuseert, wordt de Gemeente daarvan onverwijld door Exploitant in kennis gesteld, waarbij Exploitant zich verplicht om onverwijld zorg te dragen voor vervangende zekerheidsstelling c.q. garantstelling.

9.5 In geval Exploitant haar positie aan een derde partij wil overdragen, zoals bedoeld in artikel 16 van deze overeenkomst, berust op Exploitant de resultaatsverplichting om die derde partij zekerheden c.q. garanties te laten stellen in de vorm van een bankgarantie en aanvullende concerngarantie ten behoeve van de Gemeente die minimaal vergelijkbaar zijn met de door Exploitant verstrekte zekerheden c.q. garanties zoals bedoeld in dit artikel. De eerder door Exploitant aan de Gemeente gestelde garanties, zoals bedoeld in artikel 9.1, 9.2 en 9.3, komen dan te vervallen.

Artikel 10: Financiële voorwaarden/ plankosten

10.1 Exploitant zal voor eigen rekening en risico het Project realiseren, zonder dat voor het Woningbouwprogramma sprake is van een bouwplicht. In dit verband heeft Exploitant de Gemeente inzicht gegeven in de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie c.q. het Project.

10.2 De door Exploitant aan de Gemeente te vergoeden plankosten bedragen € 650.000,-, waarvan door Exploitant reeds in twee termijnen in totaal € 250.000,- is voldaan vóór het ondertekenen van deze Overeenkomst en derhalve nog € 400.000,- te vergoeden is door Exploitant. In de te vergoeden plankosten zijn de Gemeentelijke kosten, bestaande uit onder andere de kosten voor het opstellen van deze Overeenkomst, het beoordelen van stukken ten behoeve van het Omgevingsplan, de voorbereiding van die besluiten alsmede het toezicht opgenomen. Over de plankosten is geen omzetbelasting verschuldigd.

10.3 Betalingsregeling:
1. Derde termijn: De Gemeente zal de factuur voor de derde termijn ten bedrage van € 60.000,- niet eerder sturen dan nadat het Omgevingsplan in procedure is gebracht, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.
2. Vierde termijn: De Gemeente zal de factuur voor de vierde termijn ten bedrage van € 60.000,- niet eerder sturen dan nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.
3. Overige termijnen: De Gemeente zal de facturen voor de resterende termijnen van in totaal € 280.000,- verdeeld in vier gelijke termijnen ten bedrage van € 70.000,- niet eerder sturen per Fase dan nadat Exploitant is gestart met de realisatie van (de eerste woningen in) Fase 2, Fase 3, Fase 4 en Fase 5, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.

10.4 De Gemeente zal in geen geval, aanvullend op de in de Overeenkomst vermelde kostenposten, kosten en/of bijdragen aan voorzieningen of ontwikkelingen verhalen op Exploitant, behoudens de gebruikelijk leges die de Exploitant op grond van de legesverordening zijn verschuldigd voor vergunningen en eventuele planschade/nadeelcompensatie zoals vermeld in Artikel 11, en ook geen extra kosten in rekening brengen voor de in artikel 10.2 genoemde werkzaamheden.

10.5 Exploitant heeft reeds bij de verwerving van het eigendom van het Plangebied (2016) een financiële bijdrage van €1.734.000,- met betrekking tot de gebiedsontwikkeling van Weert West voldaan. Daarmee heeft Exploitant reeds een financiële bijdrage gedaan als bedoeld in artikel 13.22 Omgevingswet en is een (nadere) financiële bijdrage door Exploitant niet verschuldigd.

Artikel 11: Nadeelcompensatie

11.1 Exploitant is verplicht aan de Gemeente de onherroepelijke toegekende tegemoetkoming(en) in (planologische) schade (nadeelcompensatie) als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet te vergoeden, mits deze het gevolg is/zijn van een uit hoofde van deze Overeenkomst vastgesteld Omgevingsplan of verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet. Exploitant wordt schriftelijk in kennis gesteld van een aanvraag om tegemoetkoming in bovengenoemde schade. Exploitant wordt als belanghebbende betrokken bij de behandeling van zo'n aanvraag.

11.2 Betaling van de hiervoor bedoelde tegemoetkoming in schade geschiedt alsdan binnen één maand na dagtekening van een hierop betrekking hebbend betalingsverzoek van de Gemeente, welk verzoek de Gemeente niet eerder zal zenden dan nadat het betreffende besluit tot toekenning van schadevergoeding onherroepelijk is geworden.

11.3 Exploitant is zich ervan bewust dat de beoordeling van een verzoek schade uitsluitend ter beoordeling staat aan het College of – in beroep – de rechter, maar zij wel als partij aan een dergelijke procedure deel kan nemen.

11.4 De aansprakelijkheid van Exploitant tot vergoeding van schade blijft beperkt tot het bedrag dat/de bedragen die door het College naar aanleiding van het advies van de beoordelingscommissie casu quo de rechter onherroepelijk zijn of worden toegekend én de door de Gemeente gemaakte onderzoekskosten ten behoeve van het bepalen van de hoogte van de schade. Indien de Gemeente anderszins een schade regelt, is Exploitant tot vergoeding daarvan slechts gehouden, indien en voor zover zij daar schriftelijk mee heeft ingestemd.

11.5 Exploitant heeft in alle gevallen en ongeacht de stand van eventuele procedures het recht om een minnelijke regeling te treffen met de derden in kwestie.

Artikel 12: Projectorganisatie

12.1 In het kader van de samenwerking stellen Partijen een overlegstructuur in, bestaande uit een stuurgroep en projectgroep.

De stuurgroep en de projectgroep kunnen niet afwijken van de bepalingen van deze Overeenkomst, de daarbij behorende bijlagen en eventuele nadere overeenkomsten.
De stuurgroep zal bestaan uit:
- een vertegenwoordiger van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente (voorzitter);
- de ambtelijk opdrachtgever;
- de Gemeentelijke projectmanager;
- een bestuurslid van Exploitant.

12.2 De stuurgroep heeft tot taak de uitvoering van de Overeenkomst bestuurlijk te bevorderen. De stuurgroep komt eens per half jaar of zoveel vaker als nodig bij elkaar om de door de projectgroep aangedragen punten te bespreken.

12.3 De projectgroep zal minimaal worden gevormd door:
- de Gemeentelijke projectmanager;
- de projectmanager van Exploitant (voorzitter).

Indien het door vertegenwoordigers van Partijen noodzakelijk/wenselijk wordt geacht, kan de projectgroep worden aangevuld met vertegenwoordigers van Gemeentelijke kerndisciplines (RO, Infra, Financiën etc.) en/of derden-adviseurs.

12.4 De projectgroep heeft tot taak de uitvoering van de Overeenkomst te bevorderen en is verantwoordelijk voor de voortgang van de ontwikkeling. De projectgroep wisselt informatie over de uitvoering van de Overeenkomst uit, signaleert en bespreekt eventuele knelpunten betreffende de uitvoering van deze Overeenkomst

en komt met oplossingsvoorstellen. De projectgroep komt eens per drie maanden of zoveel vaker als nodig bij elkaar.

12.5 De projectgroep bezit geen beslissingsbevoegdheden, waar zij afwijken van deze Overeenkomst.

12.6 Van de vergaderingen van de stuurgroep worden verslagen gemaakt door de Gemeente en van de vergaderingen van de projectgroep worden verslagen gemaakt door Exploitant, waarbij een verslag in de eerstvolgende vergadering wordt besproken en zo nodig met opmerkingen wordt vastgesteld.

Artikel 13: Publiekrechtelijke medewerking

13.1 Partijen stemmen onderling af op welke wijze het (TAM-IMRO) Omgevingsplan wordt ingericht, waarvoor wel/ geen vergunningen nodig zijn en welke onderzoeken nodig zijn.

13.2 Exploitant zal alle benodigde stukken voor het Omgevingsplan (exclusief de interne stukken binnen de Gemeente) op laten stellen en aan de Gemeente voorleggen, nadat Partijen invulling hebben gegeven aan het bepaalde in artikel 13.1. De Gemeente zal vervolgens de besluitvormingsprocedure doorlopen, met inachtneming van het bepaald in artikel 13.3 en 13.4. Exploitant zal tevens tijdig de benodigde vergunningen aanvragen.

13.3 De Gemeente is bereid om onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheid en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst medewerking aan het Project te verlenen binnen de Fasering c.q. Realisatieplanning. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente en haar bestuursorganen om zich binnen het redelijke in te spannen om een Omgevingsplan in procedure te brengen, de procedure voortvarend te doorlopen en het Omgevingsplan te (laten) vaststellen door de gemeenteraad ten behoeve van de realisatie van het Project, alsmede om de benodigde omgevingsvergunning(en) en overige benodigde publiekrechtelijke toestemmingen voor een deel van het Project voortvarend te verlenen.

13.4 Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) het Omgevingsplan, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan.

13.5 De Gemeente zal zich voorts inspannen de van andere bestuursorganen voor het Project benodigde instemmingen, goedkeuringen of besluiten te verkrijgen en de voor het Project benodigde (rechts)handelingen binnen haar invloedsfeer te verrichten.

Artikel 14: Omgevingsmanagement/ participatie

14.1 Exploitant zal een participatieronde (informatieavond) houden en hiervan verslaglegging doen, voordat de Gemeente het Omgevingsplan in behandeling neemt.

14.2 Exploitant zal gedurende de ontwikkeling voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de gebiedspromotie per in artikel 4 beschreven Fase (uitgezonderd Fase 0 en Fase 1), en ervoor zorgen dat alle pijlers worden betrokken in de gebiedspromotie.

14.3 Exploitant stelt een BVLC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op, waaruit blijkt welke route het bouwverkeer gaat rijden, waarbij rekening wordt gehouden met schoolgaand verkeer en het verbod voor vrachtverkeer op de Kazernelaan. Het BVLC-plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. Na het bepalen van de bouwroute doen Partijen een opname van de staat van de openbare weg. Indien er gedurende de ontwikkeling aan de bouwroute aantoonbare schade door Exploitant is veroorzaakt, dan zal Exploitant deze schade voor haar rekening op een zo kort mogelijke termijn ten genoegen van de Gemeente herstellen, waarbij de gemeentelijke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte, meer in het bijzonder van wegen en toebehoren, gelden.

Artikel 15: Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

15.1 Partijen komen overeen dat Exploitant de verplichtingen zoals bedoeld in artikelen 5.5, en 6 als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dan wel als kettingbeding, bij (gedeeltelijke) vervreemding van het Plangebied, althans voor zover daarop de Sociale huurwoningen of Betaalbare woningen zijn of worden gerealiseerd, aan diens rechtsopvolger zal opleggen, zodat deze van rechtswege zullen overgaan op degenen(n) die de gerealiseerde, dan wel de nog te realiseren Sociale huurwoningen danwel Betaalbare woningen onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen. De kwalitatieve verplichtingen en/ of kettingbedingen zullen worden vastgelegd in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht, die wordt ingeschreven in de openbare registers.

15.2 Na vaststelling van het Inrichtingsplan zullen Partijen beoordelen voor welke beeldkwalitatieve groenpartijen/ erfafscheidingen, voor zover niet gelegen in de Openbare ruimte, de instandhouding middels een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding in de koopovereenkomsten van de kopers van woningen wordt geborgd.

Artikel 16: Overdracht van rechten en plichten

16.1 Het is Exploitant nadrukkelijk niet toegestaan haar rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijk verzoek aan en schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk aan (een)derde(n) over te dragen. De Gemeente zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is evenwel gerechtigd aan haar toestemming voor haar conveniërende voorwaarden te verbinden en zekerheden te bedingen jegens Exploitant en/of haar rechtsopvolger.

16.2 Indien Exploitant de Gemeente om toestemming verzoekt tot het geheel of gedeeltelijk overdragen van haar rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst aan (een) derde(n), dient Exploitant haar verzoek vergezeld te laten gaan van een tussen Exploitant en haar beoogde rechtsopvolger gesloten en ondertekende overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst dient in ieder geval een derdenbeding te bevatten in de zin van artikel 6:253 BW inhoudende ondubbelzinnige afspraken tussen Exploitant en diens beoogde rechtsopvolger over de verdeling van de nakoming van de plichten jegens de Gemeente en de door Exploitant aan de Gemeente verstrekte of nog te verstrekken zekerheden zoals bedoeld in artikel 9, zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente. Daarbij heeft als voorwaarde te gelden dat in alle gevallen steeds één van de partijen bij uitsluiting c.q. bij vrijwaring van de andere partij aanspreekbaar is voor de Gemeente voor de naleving van een bepaling en het niet zo kan zijn dat ten aanzien van 1 of meerdere bepalingen niemand aanspreekbaar is. In gevallen waarin naar later blijkt de hiervoor bedoelde overeenkomst niet voorziet, blijft Exploitant als bedoeld in deze Overeenkomst onverkort aanspreekbaar en verantwoordelijk, tenzij Exploitant zich hiervoor door diens rechtsopvolger heeft laten vrijwaren.

Artikel 17: Onvoorziene omstandigheden/ Essentiële afwijkingen

17.1 Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van deze Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door middel van schriftelijke aanpassing van deze Overeenkomst. In voorkomend geval zal ook het kostenverhaal opnieuw bezien worden.

17.2 Onder omstandigheden als bedoeld in dit artikel kan worden verstaan wijzigingen in wet- en/of regelgeving die dwingendrechtelijke van aard zijn, gerechtelijke uitspraken, publiekrechtelijke handelingen die onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst onmogelijk maken, alsmede gewijzigde marktomstandigheden een en ander voor zover deze omstandigheden redelijkerwijs niet bekend hadden kunnen of behoren te zijn voorafgaande aan de datum van ondertekening van deze Overeenkomst.

17.3 Indien Exploitant in verzuim is aangaande de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst of een acute onveilige openbare situatie ontstaat is de Gemeente bevoegd om werkzaamheden in het kader van het Project voor rekening en risico van Exploitant zelf uit te voeren.

17.4 Indien de Gemeente enige activiteit behorende bij de Grondexploitatie zelf uitvoert, omdat Exploitant in verzuim is aangaande de nakoming van de betreffende verplichting uit deze Overeenkomst, komen de daarmee gemoeide redelijke kosten voor rekening van Exploitant. Exploitant stelt daartoe op eerste verzoek van de Gemeente de verlangde ontwerpdocumenten ter beschikking aan de Gemeente. Voorts stelt Exploitant op eerste verzoek onvoorwaardelijk haar gronden die zijn of worden bestemd tot Openbare Ruimte, aan de Gemeente ter beschikking door middel van medewerking aan verkoop en juridische en feitelijke levering van deze

gronden tegen een koopsom van € 1,- v.o.n. een en ander zoals bepaald in artikel 7.13 van deze Overeenkomst.

17.5 In het geval een onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden en in plaats daarvan essentiële wijzigingen van deze Overeenkomst nodig zijn die ingrijpende gevolgen voor de Gemeente kunnen hebben, kan pas een dergelijke wijziging overeengekomen worden, indien de Gemeenteraad de gelegenheid heeft gehad wensen en bedenkingen in te brengen.

Artikel 18: Boetebepaling

18.1 Vanaf de start van de werkzaamheden heeft Exploitant maximaal 24 maanden om de cascorestauratie als bedoeld in artikel 4.2 te voltooien. Als de cascorestauratie deze termijn overschrijdt, dan verbeurt Exploitant een direct opeisbare boete van € 50.000, aangevuld met € 2.500 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 100.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij de overschrijding veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedsfeer van Exploitant liggen. De overeengekomen verbeurte van de maximale boete laat onverlet dat de Gemeente in rechte kan afdwingen dat Exploitant deze verplichting tijdig nakomt onder oplegging van een aanvullende boete.

18.2 Vanaf de start van de restauratiewerkzaamheden van één van de Rijksmonumentale kazernegebouwen als bedoeld in artikel 4.4 heeft Exploitant maximaal 24 maanden om de restauratie van dat gebouw te voltooien. Als de restauratie deze termijn overschrijdt, dan verbeurt Exploitant een direct opeisbare boete van € 25.000, aangevuld met € 1.000 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 50.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij de overschrijding veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedsfeer van Exploitant liggen. De overeengekomen verbeurte van de maximale boete laat onverlet dat de Gemeente in rechte kan afdwingen dat Exploitant deze verplichting nakomt onder oplegging van een aanvullende boete.

18.3 Bij het niet of niet behoorlijk nakomen van de verplichtingen genoemd in artikel 4.4 betreffende het restaureren van de gebouwen, constateren Partijen dat dit het herstellen van de dakgoten betreft waar Exploitant bij een aantal gebouwen reeds mee gestart is. Voor zover Exploitant nog niet gestart is met het herstellen van de dakgoten van de overige gebouwen op 1 januari 2027, of niet alle dakgoten uiterlijk heeft hersteld op 1 januari 2029 verbeurt Exploitant per gebouw waarmee zij in overtreding zijn ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000, aangevuld met € 1.000 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 50.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij dit veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedsfeer van Exploitant liggen. Het verbeuren van een eventuele boete ontslaat Exploitant niet van het nakomen van diens verplichting aangaande de restauratie van de dakgoten.

.

18.4 Bij niet of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen van (1) het realiseren van 67% betaalbare woningen (met inbegrip van 30% Sociale huurwoningen), onverminderd het bepaalde in de definitie Woningbouwprogramma hieromtrent, danwel (2) de bepalingen in artikel 6, ondanks een ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van 15 werkdagen, verbeurt Exploitant ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding, berekend per woning, een boete van €

50.000,- per overtreding onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende schadevergoeding en/of nakoming te eisen van de hiervoor bedoelde bedingen en verplichtingen.

18.5 Indien Exploitant in strijd handelt met artikel 9 verbeurt Exploitant van rechtswege een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van € 1.000,- per dag vanaf de dag dat de Gemeente Exploitant hier schriftelijk op wijst, totdat de bankgarantie alsnog is gesteld.

18.6 Alle boetepalingen in dit artikel worden vanaf 1 juli 2025 jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI, 2015 =100).

Artikel 19: eerste recht van koop van complex De Lichtenberg

19.1 Exploitant verplicht zich bij een voorgenomen verkoop van het complex De Lichtenberg dit eerst aan te bieden aan de Gemeente, voor een symbolisch bedrag. De Gemeente heeft een periode van vier maanden om het aanbod te aanvaarden of te weigeren. Indien de Gemeente het aanbod afwijst, is de Exploitant vrij om het onroerend goed aan een derde partij te verkopen.

19.2 Na afronding van de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst aangaande De Lichtenberg (te weten de cascorestauratie van het Openluchttheater, het vinden van een nieuwe invulling en exploitant voor het Openluchttheater, de aanleg van park De Lichtenberg inclusief daarbij behorende routes en parkeerplaats(en)) treden Exploitant en de Gemeente in overleg over een eventuele rol van de Gemeente in het eigendom van het complex De Lichtenberg.

Artikel 20: Duur en beëindiging Overeenkomst

20.1 Deze Overeenkomst gaat in na ondertekening door beide Partijen. Deze Overeenkomst loopt totdat het Project is gerealiseerd en Exploitant aan alle uit deze Overeenkomst voorvloeiende verplichtingen heeft voldaan.

20.2 De Gemeente heeft het recht van tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst indien Exploitant surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Exploitant is in die situatie gehouden alle door de Gemeente geleden en nog te lijden schade te vergoeden.

20.3 Tenzij elders in deze Overeenkomst anders blijkt, hebben Partijen in geval van tussentijdse beëindiging over en weer geen recht op terugbetaling van reeds betaalde gelden en/of vergoedingen onder welke naam ook.

20.4 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege nadat het Project gerealiseerd is, onverminderd het bepaalde in artikel 11.

Artikel 21: Publicatie

21.1 Binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst zal het college van burgemeester en wethouders, om te voldoen aan het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet, in het Gemeenteblad kennis geven van het feit dat deze overeenkomst is gesloten en de in Bijlage 12 opgenomen tekst ter inzage leggen.

21.2 In het geval in een procedure wordt aangevoerd dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet, dan wel op grond van de Woo wordt verzocht om meer gegevens over de overeenkomst of de overeenkomst zelf, plegen Partijen overleg, alvorens door een bestuursorgaan van de Gemeente meer gegevens over de overeenkomst en/of de overeenkomst zelf wordt verstrekt. De uitkomsten van het overleg zullen de bestuursorganen overnemen bij hun beslissing in de betreffende procedure/op het voorliggende verzoek, tenzij zich dit niet verhoudt tot de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het betreffende bestuursorgaan.

Artikel 22: Slotbepaling Rechtskeuze, geschillenregeling

22.1 De considerans is een onverbrekelijk onderdeel van deze overeenkomst.

22.2 Partijen streven naar fiscale optimalisatie van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken. Partijen zullen over en weer medewerking verlenen aan wijziging van de gemaakte afspraken ten behoeve van fiscale optimalisatie voor zover dat niet tot enig nadeel leidt, of dat nadeel door de andere Partij wordt gecompenseerd.

22.2 In geval van strijd tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de Bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

22.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen omtrent deze overeenkomst worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg (locatie Roermond).

Artikel 23: Bijlagen

23.1 De volgende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst, of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

Bijlage 1: Gebiedsvisie Horne Kwartier
Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan
Bijlage 3: Plangebied
Bijlage 4: Woningbouwprogramma
Bijlage 5: Fasering c.q. Realisatieplanning
Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 7: Restauratievisie
Bijlage 8: Inrichtingsplan
Bijlage 9: Indicatieve demarcatie Openbare ruimte/ Privaat
Bijlage 10: Beheer- en Onderhoudsplan
Bijlage 11: Programma van Eisen
Bijlage 12: Publicatie tekst

Weert, d.d._____

Namens Gemeente Weert,

De heer T.J.J. van Gemert
wethouder

Weert, d.d. 25 juni 2025

Namens Stichting HQ Weert,

[redacted]
bestuurder

[redacted]
bestuurder

[redacted]
bestuurder

[redacted]
bestuurder

ANTERIEURE OVEREENKOMST HORNE KWARTIER

De ondergetekenden:

Gemeente Weert, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door Thomas van Gemert, Wethouder, verder te noemen **"de Gemeente"**;

en

Stichting HQ Weert, ten dezen beherend vennoot van HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V., kantoorhoudende te Weert aan de Kazernelaan 101, 6006 SP, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heren [redacted] de [redacted] en [redacted] verder te noemen **"Exploitant"**;

de Gemeente en Exploitant gezamenlijk ook te noemen **"Partijen"**.

In aanmerking nemende dat:

a. Exploitant ten behoeve van de gewenste ontwikkeling de Gebiedsvisie Horne Kwartier heeft opgesteld als richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, hierna ook Gebiedsvisie (**Bijlage 1**) genoemd;

b. De Gebiedsvisie door de Gemeenteraad is vastgesteld op 14 december 2022;

c. Partijen de Gebiedsvisie uitwerken/ uitgewerkt hebben in de volgende Plandocumenten:
   1. het Stedenbouwkundig plan (**Bijlage 2**);
   2. het Plangebied (**Bijlage 3**);
   3. het Woningbouwprogramma (**Bijlage 4**);
   4. de Fasering c.q. Realisatieplanning (**Bijlage 5**);
   5. het Beeldkwaliteitsplan (**Bijlage 6**);
   6. de Restauratievisie (**Bijlage 7**);
   7. het Inrichtingsplan (**Bijlage 8**);
   8. de Indicatieve demarcatie van het Openbaar gebied (**Bijlage 9**);
   9. het Landschapsplan;
   10. het Beheer- en Onderhoudsplan (**Bijlage 10**);

d. Partijen het erover eens zijn dat de Plandocumenten onder 1. tot en met 6. zijn opgesteld en daar onderlinge overeenstemming over is, met dien verstande dat Plandocument 1. het Stedenbouwkundig plan op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Voor de Plandocumenten onder 7. en 8. geldt dat die in concept zijn opgesteld en deze gereed en door de Gemeente goedgekeurd moeten zijn voordat de wijziging van het Omgevingsplan door de Gemeenteraad wordt vastgesteld. Voor de Plandocumenten 9. en 10. geldt dat deze uiterlijk bij de eerste aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit 'bouwen' moeten zijn goedgekeurd door de Gemeente. Voor Plandocumenten 7. tot en met 10. gelden daarnaast de procesafspraken als opgenomen in artikel 3.2 en 3.4;

e. Partijen de Gebiedsvisie en de uitwerking die daarvan in de Plandocumenten plaatsvindt, zodra de Gemeente deze heeft goedgekeurd, onderschrijven. Aan de hand van de Gebiedsvisie en de uitwerking daarvan in de Plandocumenten bereidt Exploitant het concept ontwerp van de wijziging van het Omgevingsplan voor;

f. Exploitant het Plangebied wil ontwikkelen met een Programmering, welke bestaat uit maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van cultuur, zorg, educatie, sport en vrije tijd) en een Woningbouwprogramma, en dat daarvoor een wijziging van het Omgevingsplan nodig is;

g. De Gemeente bereid is om zich in te spannen om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van het Project, mits daarover afspraken zijn gemaakt en de kosten van de Gemeente door de Exploitant aan de Gemeente betaald worden;

h. Partijen op 27 november 2024 een intentieovereenkomst hebben gesloten met als doel het vastleggen van de intentie om de planvorming voor de toekomstige inrichting van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg te versnellen en te prioriteren, alsmede overeenstemming te bereiken omtrent de uitgangspunten voor

de ontwikkeling;

i. Het Project is geprioriteerd voor de woningversnelling door de Gemeente zoals ook in de onder sub h. genoemde intentieovereenkomst is aangegeven;

j. Deze Overeenkomst onder meer gezien moet worden als een overeenkomst in het kader van artikel 13.13 Omgevingswet waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal;

k. Partijen zich verplichten om, op basis van het in deze Overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van deze Overeenkomst zoals verwoord in deze considerans en de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren;

l. Alle gronden en opstallen in het Plangebied eigendom zijn van Exploitant;

m. Exploitant voornemens is om haar rechten en plichten gedeeltelijk over te dragen aan [redacted] Nieuwbouw B.V., onderdeel van KlokGroep, voor zover het de rechten en plichten betreft met betrekking tot de uitvoering en realisatie van de Fasen 2, 3, 4, 5 en 6 betreffende de Ontwikkelvelden HK2, HK3, HK4 en HK5, zoals bedoeld in artikel 3.1 en 4 van deze Overeenkomst en met inachtneming van hetgeen daarover is bepaald in artikel 16 van deze Overeenkomst;

n. Partijen hun afspraken over de onderlinge samenwerking wensen vast te leggen in deze Overeenkomst;

o. Het Exploitant bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst; dat in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;

p. De conceptovereenkomst na ondertekening door Exploitant voor besluitvorming aan het College wordt voorgelegd;

q. In dit geval het sluiten van de Overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de Gemeente kan hebben, waardoor het College eerst een besluit neemt, nadat de Gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;

r. Na een positief besluit van het College de Overeenkomst namens de Gemeente Weert wordt ondertekend en aan Exploitant wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;

s. Partijen aan het niet tot stand komen van de Overeenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook als de Overeenkomst niet tot stand zou komen.

Verklaren te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Definities

a. **Beeldkwaliteitsplan**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Beeldkwaliteitsplan, waarin de voorgeschreven beeldkwaliteit van de nieuw te realiseren bebouwing en de buitenruimte voor het Plangebied is opgenomen en dat als onderdeel van het op- en vast te stellen Omgevingsplan toetsbare criteria bevat, en als Bijlage 6 is bijgevoegd.

b. **Beheer- & onderhoudsplan**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde plan waarin de minimale staat van onderhoud is vastgelegd, de daarvoor benodigde middelen voor de komende jaren, alsmede de wijze waarop uitvoering van zowel dagelijks beheer als groot onderhoud plaats zal vinden en als Bijlage 10 zal worden bijgevoegd.

c. **Betaalbare woning**: zelfstandige huurwoningen waarvan de aanvangshuurprijs ten minste gelijk is aan het bedrag zoals bedoeld in artikel 13 eerste lid onder a van de Wet op de huurtoeslag, en ten hoogste gelijk is aan de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van het woningwaarderingsstelsel (WWS), met dien verstande dat (toekomstige) wettelijke opslagen of opslagen uit landelijke (tijdelijke uitvoerings)besluiten van toepassing zijn, danwel een betaalbare koopwoning, met een maximale vrij op naam prijs zoals bepaald in artikel 1 sub c onder 3 Besluit Woningbouwimpuls 2020 (voor 2025: €405.000,00), welke prijs bij ministeriele regeling elk kalenderjaar gewijzigd wordt aan de hand van de consumentenprijsindex.

d. **Bijlage**: een bijlage bij deze Overeenkomst.

e. **Bouwrijp maken**: het terrein in een zodanige toestand brengen dat erop gebouwd kan worden. Onder bouwrijp maken wordt in ieder geval verstaan:
   - de sloop van niet-monumentale kazernebebouwing (inclusief funderingen) en alle overige boven- & ondergrondse obstakels die de nieuwe inrichting van de Openbare ruimte, buitenruimte en nieuwe bebouwing in de weg staan;
   - het verwijderen van ondergrondse kabels, leidingen en rioleringen die de nieuwe inrichting van de Openbare ruimte, buitenruimte en nieuwe bebouwing in de weg staan;
   - eventueel noodzakelijke sanering van bodem en grondwater;
   - aanleg van een nieuw rioleringsstelsel, aansluiting op het bestaand rioleringsstelsel en aanleg van waterbergingen;
   - realiseren van nutsvoorzieningen in de Openbare ruimte waarop de bebouwing kan worden aangesloten;
   - bereikbaar maken van het Plangebied vanaf de openbare weg;
   - afwerking van de grond, gericht op de toekomstige woonrijpe situatie. Bij de afwerking wordt rekening gehouden met het toekomstige peil van de weg.

f. **College**: het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Weert.

g. **De Lichtenberg**: het gebied gelegen tussen de Nelissenhofweg, IJzerenmanweg en Diesterbaan, betreffende de kadastrale percelen: K 4093, K 4606, K 4615, K 4720, K 4722 in totaal circa 5 hectare, waarvan een groot gedeelte van het gebied (HK1) is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol Rijksmonumentaal ensemble en waarbinnen cultuurhistorisch waardevolle (Rijks)monumentale) gebouwen en landschappelijke elementen liggen zoals het Openluchttheater De Lichtenberg, de kapel en het sanitairgebouw, als ook landschappelijk waardevolle elementen als onderdeel van het ensemble zoals o.a. de tennisbanen met melkhuisje, ligweide en het voormalig zwembad.

h. **Fase**: een deel van het Plangebied dat in stedenbouwkundig opzicht een zelfstandig functionerende eenheid vormt.
i. **Fasering c.q. Realisatieplanning**: het uitgangspunt voor de ontwikkelvolgorde en planning van de ontwikkeling van de Ontwikkelvelden, zoals uitgewerkt in artikel 4.1 en Bijlage 5.
j. **Gebiedsvisie**: een leidraad die richting geeft aan en een kader vormt voor de toekomstige ontwikkeling van het Horne Kwartier. De Gebiedsvisie bestaat uit een ruimtelijk raamwerk, een Programmering die uitgaat van een gevarieerd gebruik, een voorbeelduitwerking en een Fasering, en vastgesteld is door de raad op 14 december 2022, en als Bijlage 1 is bijgevoegd.
k. **Indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte**: de indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte, die, zodra die door de Gemeente is goedgekeurd als bijlage 9 onderdeel gaat uitmaken van deze Overeenkomst.
l. **Inrichtingsplan**: het door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan waarin de (bovengrondse) inrichting van de Openbare ruimte van het Plangebied is uitgewerkt, met daarop aangegeven de daarbij behorende voorzieningen zoals wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, afvalinzameling, speelvoorzieningen, plantsoenen en andere groenvoorzieningen, alsmede als bijlage het Landschapsplan. Zodra het Inrichtingsplan door de Gemeente is goedgekeurd, zal het als Bijlage 8 onderdeel gaat uitmaken van deze Overeenkomst.
m. **Landschapsplan**: het door Exploitant op te stellen en door de Gemeente goed te keuren plan dat als bijlage bij het Inrichtingsplan zal worden gevoegd en daarvan onderdeel zal uitmaken, waarin wordt beschreven op welke wijze de in de Gebiedsvisie beschreven bestaande en te behouden groenstructuur behouden en versterkt moet worden.
n. **Omgevingsplan**: de wijziging van het Omgevingsplan waarmee het Project in ruimtelijke zin mogelijk gemaakt wordt.
o. **Onherroepelijke omgevingsvergunning**: een door het College verleende omgevingsvergunning, op grond van de Omgevingswet en/of het Omgevingsplan, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden en geen procedure (meer) tegen loopt en niet is herroepen of vernietigd, behoudens de situatie dat de rechtsgevolgen in stand zijn gelaten.
p. **Ontwerp Openbare ruimte**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde bestek (tekening en beschrijving) voor de Openbare ruimte, zowel voor het Bouwrijp maken als het Woonrijp maken.
q. **Ontwikkelveld**: de ontwikkelvelden, HK1 t/m HK5, die op de kaart van het Plangebied als zodanig zijn aangeduid.
r. **Openbare ruimte**: dat gedeelte van het Plangebied dat wordt ingericht voor openbare doeleinden en voor eenieder toegankelijk is zoals nader aangeduid op Bijlage 9 Indicatieve demarcatie van het Openbare ruimte.
s. **Openluchttheater**: het Rijksmonumentaal Openluchttheater De Lichtenberg.
t. **Overeenkomst**: de onderhavige anterieure overeenkomst.
u. **Plandocumenten**: de in artikel 3.2 genoemde documenten die het uitgangspunt vormen voor het Project.
v. **Plangebied**: het met een rode lijn aangegeven aaneengesloten gebied Van Hornekazerne en De Lichtenberg, en als Bijlage 3 is bijgevoegd.
w. **Programma van Eisen**: een door de Gemeente, in overleg met Exploitant, vastgesteld programma waarin de eisen aan de inrichting van de openbare ruimte voor wat betreft boven- en ondergrondse infrastructuur en de kwaliteit van de Openbare ruimte zijn uitgewerkt. Het Programma van Eisen bestaat uit technische

eisen en eisen waaraan de aan te leveren (revisie)bestanden (en bodemonderzoeken) dienen te voldoen, en als Bijlage 11 is bijgevoegd.

x. **Programmering**: de in het Plangebied te realiseren maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van cultuur, zorg, educatie, sport en vrije tijd) en het Woningbouwprogramma welke bestemd worden in het Omgevingsplan.

y. **Project**: de cascorestauratie van het Openluchttheater, het vinden van een nieuwe invulling en rechtsopvolgend exploitant voor het Openluchttheater, de aanleg van park De Lichtenberg inclusief daarbij behorende routes en parkeerplaats(en), het Bouwrijp maken van het Plangebied voor zover nodig, het gefaseerd tot ontwikkeling brengen van het Plangebied door het Woningbouwprogramma en de maatschappelijke voorzieningen te ontwikkelen en te realiseren, de inrichting van de daarbij behorende niet openbare gronden in het Plangebied alsmede het Woonrijp maken van de Openbare ruimte, het aanpassen van de Nelissenhofweg ter hoogte van de ontsluiting van het Plangebied en oversteek Lichtenberg, het aanpassen van de Parklaan ter aansluiting van twee nieuwe wegen, toevoegen van voetgangersoversteekplaatsen en trottoir aan de zuidkant van de Kazernelaan.

z. **Restauratievisie**: de door Exploitant opgestelde visie omtrent de wijze waarop met de monumenten omgegaan zal worden, waarover de Gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op 24 april 2024 positief hebben geadviseerd, en als Bijlage 7 is bijgevoegd.

za. **Sociale huurwoning**: een huurwoning als bedoeld in artikel 5.161c Bkl, met een aanvangshuurprijs die in het jaar dat de huurovereenkomst wordt gesloten onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, welke grenzen van jaar tot jaar zullen kunnen wijzigen.

zb. **Stedenbouwkundig plan**: het door Exploitant opgestelde en door de Gemeente goedgekeurde Stedenbouwkundig plan wat een uitgangspunt vormt voor het Omgevingsplan, op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, en als Bijlage 2 is bijgevoegd.

zc. **Van Hornekazerne**: het gebied gelegen tussen de Kazernelaan, Nelissenhofweg, Parklaan en de Ringbaan West, exclusief Ambachtenhof, Werkmeestershof, Keperhof en Hallenhof, betreffende de kadastrale percelen:
P 5833, P 6134, P 6459, P 6460, P 6461, P 6462, P 6463, P 6464, P 6465, P 6466, P 6467, P 6468, P 6469, P 6470, in totaal circa 18 hectare, waarvan een gedeelte van het gebied (HK2) is aangeduid als het cultuurhistorisch waardevol Rijksmonumentale "kazernecluster".

zd. **Woning**: een (deel van een) gebouw dat als zelfstandige woonruimte dient voor de huisvesting van één huishouden.

ze. **Woningbouwprogramma**: dat deel van de Programmering dat ziet op de woningbouw, betreffende 689 woningen, welke in overeenstemming moeten zijn met de provinciale Woondeal (67 % betaalbare woningen, met inbegrip van 30% sociale huurwoningen), tenzij deze percentages in latere woondeals of andere regelgeving worden verlaagd in welk geval het lagere percentage geldt, en als Bijlage 4 is bijgevoegd.

zf. **Woonrijp maken**: het conform het Inrichtingsplan en het bepaalde in artikel 7.5, volledig inrichten en afwerken van de Openbare ruimte.

zg. **Zorgwoning**: een woning voor de huisvestiging van bepaalde categorieën van de bevolking, zoals ouderen, jongeren, of mensen met een beperking, waarin een of meerdere voorzieningen zijn aangebracht gericht op het kunnen verstrekken van zorg aan huis en omtrent welke woning een 'zorgcontract' is gesloten met een zorg verlenende instantie en die gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en hun geringe ruimtelijke impact wel aanvaardbaar zijn in de woonomgeving.

Definities kunnen zowel in enkel- als meervoud gehanteerd worden in de Overeenkomst.

Artikel 2: Doel van de Overeenkomst

2.1 Deze Overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project gerealiseerd wordt. De Overeenkomst bevat een Fasering c.q. Realisatieplanning waarin de ontwikkelvolgorde van de Ontwikkelvelden en de nadere afspraken daarover worden vastgelegd.

2.2 De Gemeente is in dit kader bereid haar publiekrechtelijke en private medewerking te verlenen, zoals in deze Overeenkomst uitgewerkt. Haar private rol betreft in hoofdlijnen een faciliterende en controlerende rol.

2.3 Exploitant draagt binnen het Plangebied voor eigen rekening en risico zorg voor de realisatie van het Project, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald. Er geldt voor de Exploitant geen bouwplicht ten aanzien van de woningbouw die onderdeel is van het Project.

2.4 De Gemeente maakt met het Omgevingsplan de bouw van 689 woningen binnen het Project mogelijk, die daardoor niet elders gerealiseerd kunnen worden, ook niet in het geval het Project niet of niet geheel gerealiseerd wordt. In het geval in 2034 niet alle woningbouw, die onderdeel is van het Project, is gerealiseerd en dit geheel of in overwegende mate Exploitant te verwijten valt doordat deze zich aantoonbaar onvoldoende heeft ingespannen om voordien alle woningen in het Project gerealiseerd te hebben, ondanks dat deze daarvoor door de Gemeente in gebreke is gesteld, behoudt de Gemeente zich het recht voor om, indien dat gelet op de woningbouwontwikkeling in relatie tot de markt noodzakelijk is, het Omgevingsplan dat de nog niet gerealiseerde woningen mogelijk maakt te wijzigen. Dit geldt dus nadrukkelijk niet voor gevallen waar Exploitant geen of slechts een beperkte invloed op heeft als gevolg van (markt)omstandigheden zoals bijvoorbeeld door het niet halen van de benodigde voorverkooppercentages (thans 70%), geopolitieke omstandigheden, netcongestie e.d.

Artikel 3: Uitgangspunten voor het Plangebied

3.1 Het Plangebied bestaat uit de volgende Ontwikkelvelden:
HK1: De Lichtenberg;
HK2: Het (monumentale) kazernecluster;
HK3: Het kazerne ensemble;
HK4: Parkobjecten;
HK5: Boskamers.

3.2 De Gebiedsvisie is/ wordt uitgewerkt in de volgende Plandocumenten:
1. het Stedenbouwkundig plan;
2. het Plangebied;
3. het Woningbouwprogramma;
4. de Fasering c.q. Realisatieplanning;
5. het Beeldkwaliteitsplan;
6. de Restauratievisie;
7. het Inrichtingsplan;

8. de Indicatieve demarcatie van het Openbaar gebied;
9. het Landschapsplan;
10. het Beheer- en Onderhoudsplan.

De Plandocumenten 2. tot en met 6. zijn door Exploitant opgesteld en door de Gemeente goedgekeurd. Plandocument 1. betreffende het Stedenbouwkundig plan wordt op 21 mei 2025 voor besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De Plandocumenten 7. tot en met 10. moeten nog opgesteld, uitgewerkt en/of goedgekeurd worden. Nadat deze zijn goedgekeurd gaan deze als bijlage onderdeel uitmaken van deze Overeenkomst.

3.3 Plandocument 5. het Beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor de supervisor, waartoe RROG door beide Partijen gezamenlijk wordt aangesteld. Het vormt tevens het in het Omgevingsplan op te nemen toetsingskader voor een ambtelijke toetsing van aan te vragen omgevingsvergunningen (bouwen Omgevingsplan). De kosten van de supervisor zijn voor rekening van Exploitant.

3.4 De plandocumenten 7. het Inrichtingsplan , 8. de Indicatieve demarcatie Openbaar gebied, 9. het Landschapsplan en 10. het Beheer- & Onderhoudsplan, zoals bedoeld in artikel 3.2, dienen nog door Exploitant opgesteld te worden en door de Gemeente goedgekeurd te worden, waarbij de volgende procesafspraak geldt:
- beoordeling door de Gemeente van het concept document conform het bepaalde in deze overeenkomst binnen vier werkweken na indiening, mits twee weken vooraf aangekondigd, door Exploitant;
- schriftelijke reactie van de beoordeling door de Gemeente aan Exploitant;
- indien aanpassingen nodig zijn alvorens Gemeente haar goedkeuring kan verlenen conform het bepaalde in deze overeenkomst, zal de Gemeente het document opnieuw;
- beoordelen binnen vier weken na indiening door Exploitant, mits twee weken vooraf aangekondigd.

Ontwerp Openbare ruimte/ Inrichtingsplan

3.5 Het Inrichtingsplan wordt door Exploitant opgesteld aan de hand van het Stedenbouwkundig plan, het Beeldkwaliteitsplan, het Programma van Eisen, de vigerende wet- en regelgeving en de richtlijnen van de NUTS-partijen, hetgeen ook het toetsingskader voor de Gemeente vormt bij de goedkeuring van het Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan bevat ten minste de volgende onderdelen:
- de wegen, trottoirs, parkeervakken, overige bestratingen, bruggen, straatmeubilair en kunstwerken incl. aanduiding kleur en type bestratingen, straatsteenverbanden, (mol)goten, (opsluit)banden en (mindervalide)opritten;
- de nieuw te planten bomen en overige groenvoorzieningen zoals gras, hagen en bodembedekkers;
- de nieuw te realiseren watervoorzieningen zoals wadi's en bosvennen;
- wegprofielen (doorsneden);
- het bestaande en te handhaven groen zoals bomen, gras, hagen en bodembedekkers;
- speelvoorzieningen;
- straatkolken en (inspectie)putten;
- NAP-peilhoogten terrein;
- perceelsgrenzen en de verdeling van eigendom (openbaar en privé);
- de plaats en type verkeersborden en straatnaamborden;

- de straatverlichting, inclusief type lichtmasten en armaturen;
- verkeersregelinstallaties;
- ondergrondse containers voor huisvuil;
- opstelplaatsen/-stroken voor inzameling van huisvuil middels mini-containers (kliko's);
- NUTS-voorzieningen zoals transformatorstations, brandkranen en datakasten;
- afzetpalen;
- laadpalen;
- de voorzieningen voor het parkeren van fietsen;
- matenplan bebouwing, inclusief aanduiding entrees woningen, NAP-peilhoogten woningen en aantal bouwlagen en woningen van de meergezinswoningen;
- Landschapsplan (Plandocument 9.).

3.6 Na goedkeuring van het Landschapsplan en het Inrichtingsplan door de Gemeente stelt Exploitant op basis van het Landschapsplan en het Inrichtingsplan, met inachtneming van het Programma van Eisen (Bijlage 11), het Ontwerp Openbare ruimte op. Daarbij geldt dat de Exploitant zelf verantwoordelijk is voor de van het waterschap, veiligheidsregio en andere betrokken instanties benodigde goedkeuring. De Gemeente zal pas over het Ontwerp Openbare ruimte besluiten zodra de benodigde goedkeuring van andere overheidsinstanties verkregen zijn.

3.7 Indien het Inrichtingsplan en het Ontwerp Openbare ruimte voldoet aan de documenten zoals benoemd in artikel 3.5 en 3.6 dan zal de Gemeente haar goedkeuring verstrekken, met inachtneming van artikel 3.8.

Beheer- & onderhoudsplan

3.8 Exploitant stelt op basis van het door de Gemeente goedgekeurde Inrichtingsplan een Beheer- & onderhoudsplan (bijlage 10) voor de Openbare ruimte op. Indien uit het Beheer- & onderhoudsplan, naar het oordeel van de Gemeente, blijkt dat de Gemeente in de beheerfase zal worden geconfronteerd met bovengemiddeld regulier onderhoud, dan treden Partijen in overleg om te kijken of het Beheer- & onderhoudsplan, en/of Ontwerp Openbare ruimte zodanig door Exploitant kan worden aangepast dat deze extra beheerkosten kunnen worden voorkomen. De Gemeente zal het Beheer- & onderhoudsplan en het Ontwerp Openbare ruimte niet goedkeuren als er naar het oordeel van de Gemeente meer dan de binnen de Gemeente gebruikelijke beheer- en onderhoudskosten zullen ontstaan, tenzij die voortvloeien uit een hoger dan gebruikelijk ambitieniveau in het Inrichtingsplan dat voortkomt uit wensen van de Gemeente. Van bovengemiddeld onderhoud zal in elk geval geen sprake zijn indien het Beheer- & onderhoudsplan aansluit op het Programma van Eisen van de Gemeente. Bij eventuele afwijkingen of latere aanpassingen van het bestek of het Inrichtingsplan zullen Partijen in overleg opnieuw bezien of er nadere afspraken omtrent het onderhoud noodzakelijk zijn.

Artikel 4: Fasering en realisatie Woningbouwprogramma

4.1 Als uitgangspunt voor de realisatie van het Project, met inachtneming van het Woningbouwprogramma (Bijlage 4), geldt de onderstaand opgenomen tabel Fasering en de Fasering c.q. Realisatieplanning (Bijlage 5) en de daaronder opgenomen voorwaarden. In verband met de beoogde woningbouwversnelling zullen Partijen met regelmaat bezien of de Fasering c.q. Realisatieplanning naar wens verloopt, danwel of Partijen mogelijkheden zien om het Woningbouwprogramma te versnellen.

Fasering	Plandeel	Tijdsperiode	Aantal woningen	Sociale huurwoningen	Betaalbare woningen
Fase 0	HK1	2024 – 2026	-		
Fase 1	HK1	2025 – 2026	-		
Fase 2 (*)	HK2	2024 – 2033	198	65	133
Fase 3	HK3	2027 – 2030	251	142	91
Fase 4	HK4/5 (deels)	2027/2028 – 2029/2030	62		
Fase 5	HK 4/5 (deels)	2028/2029 – 2030/2031	99		20
Fase 6	HK5 afronding)	vanaf 2030 – 2033	79		12
Totaal			689	207 = 30,04%	256 = 37,16%

Tabel Fasering

(*) De definitieve invulling van kazernegebouw 10 (Ontwikkelveld HK2) is bij het ondertekenen van deze Overeenkomst nog niet duidelijk. Dit zou zorg, andere maatschappelijke voorzieningen of Zorgwoningen kunnen zijn. Eventuele Zorgwoningen (maximaal 40 stuks) in kazernegebouw 10 vormen geen onderdeel van het maximum aantal van 689 woningen.

Voorwaarden Woningbouwprogramma:

a) In het Omgevingsplan zal het maximum aantal woningen van 689 en het aantal woningen inclusief bouwhoogtes in de Ontwikkelvelden geborgd worden. Tevens wordt een flexibiliteitsbepaling in het Omgevingsplan opgenomen om, zonder omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit 10% van de genoemde aantallen per Ontwikkelveld te schuiven tussen de Ontwikkelvelden;
b) Exploitant start in Fase 3 met de realisatie van 73 sociale huurwoningen en/of betaalbare woningen en zal de overige woningen in Fase 3 in een aaneengesloten bouwstroom realiseren;
c) Exploitant heeft de mogelijkheid om Fase 4 en 5 parallel aan Fase 3 in realisatie te brengen, met inachtneming van het hierboven genoemde onder sub b;
d) De Woningen in de Rijksmonumenten zijn minimaal 50 m² GBO, tenzij dit aantoonbaar niet te realiseren is als gevolg van de bestaande gebouwstructuur. De overige (nieuwbouw) Woningen in het Plangebied dienen eveneens minimaal 50 m² GBO te zijn;
e) Voor de eventuele huisvesting van speciale doelgroepen geldt de eis van minimaal 50 m² GBO niet, zoals onder andere Zorgwoningen en statushouders.
f) De afgesproken percentages t.a.v. Betaalbare woningen en/of Sociale huurwoningen 37%/30% worden minimaal uitgevoerd.

Fase 0

4.2 Betreft de cascorestauratie van het Openluchttheater in HK1. De cascorestauratie heeft als doel dat het Openluchttheater niet verder komt te vervallen, maar leidt nog niet tot een gebruiksklaar theater.

Ten aanzien van de ingebruikname wordt parallel aan de cascorestauratie en de volgende Fases, in samenwerking met een rechtsopvolgend exploitant gewerkt aan een plan voor exploitatie zoals benoemd in artikel 5.2, waarna het Openluchttheater gebruiksklaar gemaakt kan worden, passend bij haar nieuwe functie.

Fase 1

4.3 Binnen De Lichtenberg wordt het park aangelegd inclusief de daarbij horende routes en wordt het stelsel van watergangen weer op orde gebracht. Ook wordt een parkeerplaats ten westen van het Openluchttheater aangelegd voor dagelijks gebruik van de voorzieningen op De Lichtenberg. Als afronding van deze Fase zal Exploitant de brug aanleggen die De Lichtenberg met de Van Hornekazerne gaat verbinden.

Voor Fase 0 en Fase 1 geldt dat Exploitant verplicht is de betreffende werkzaamheden uiterlijk in 2026 af te ronden.

Fase 2

4.4 Restauratie en herbestemming van het (monumentale) kazernecluster (HK2) vindt gefaseerd plaats gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst/ Fases. Binnen het (monumentale) kazernecluster (HK2) dient Exploitant in deze Fase (delen van) de Rijksmonumentale gebouwen te restaureren en opnieuw in te vullen, om te voorkomen dat deze Rijksmonumenten (mogelijk onherstelbaar) in verval raken. Exploitant is verplicht om de monumentale gebouwen in goede staat te brengen en te houden conform het bepaalde in de Omgevingswet omtrent de instandhouding van monumenten. Daarnaast dient Exploitant de Openbare ruimte in HK2 aan te leggen conform het Inrichtingsplan.

Fase 3

4.5 Exploitant dient in deze Fase in HK3 alle bestaande bebouwing te slopen, waarbij de bestaande sporthal tot 2027 behouden blijft in verband met de lopende huurperiode, om ruimte te maken voor de Ontwikkelvelden. De Exploitant dient tevens in deze Fase de Ontwikkelvelden in HK3 in te vullen en de bijbehorende Openbare ruimte aan te leggen.

Fase 4

4.6 In deze Fase dient Exploitant te starten met de ontwikkeling van het eerste deel van de Boskamers in HK5 en Parkobjecten in HK4. Exploitant dient de eerste Parkobjecten, de kwadrantwoningen, aan de rand van het park te ontwikkelen. Tevens dient Exploitant de Openbare ruimte binnen HK5 en HK4, waaronder de aanleg van een deel van het park, aan te leggen en invulling te geven aan de voormalige stormbaan zoals bedoeld in artikel 5.7. De Woningen worden ontsloten via een nieuwe inrit vanaf de Parklaan.

Fase 5

4.7 Exploitant dient de bestaande parkeerplaats in HK4/HK5 te verwijderen om plaats te maken voor de afronding van de Boskamers in HK5 en de ontwikkeling van twee Parkobjecten (appartementencomplexen met half verdiept parkeren) in HK4. Exploitant dient in deze Fase tevens het Ontwikkelveld van de Boskamer vorm te geven met grondgebonden woningen. Exploitant dient de woningen te ontsluiten via een nieuwe inrit vanaf de Parklaan. Exploitant dient tevens de Openbare ruimte, waaronder de uitbreiding van een groot deel van het park inclusief waterpartijen (welke zullen dienen als wateropvang voor HK3, 4 en 5), aan te leggen alsmede een verbinding voor langzaam verkeer die het tracé van een historische route volgt naar De Lichtenberg.

Fase 6 (afronding)

4.8 In deze Fase dient Exploitant de laatste bestaande bebouwingen in HK4 te slopen, zoals in de Gebiedsvisie aangeduid als 'economisch waardevol gebouwencluster'. Tevens dient Exploitant de laatste twee Parkobjecten in HK4, appartementencomplexen met half verdiepte parkeervoorzieningen te ontwikkelen, inclusief de voltooiing van het park waarmee ook de diverse routes door het park met elkaar verbonden kunnen worden. Tot slot dient Exploitant het Project af te ronden met de definitieve aanleg van de ontsluiting op de Nelissenhofweg zoals opgenomen in het Inrichtingsplan en het aanpassen van de Nelissenhofweg ter hoogte van de ontsluiting van het Plangebied.

Artikel 5: Programmering

5.1 Het Plangebied krijgt een gevarieerde Programmering met maatschappelijke voorzieningen (op het gebied van Cultuur, Zorg, Educatie, Sport en Vrije tijd) en Wonen, zoals opgenomen in de Gebiedsvisie.

Cultuur

5.2 Exploitant draagt zorg voor (een) rechtsopvolgend exploitant voor wat betreft de exploitatie van De Lichtenberg (daaronder begrepen het Openluchttheater) en zal samen met die opvolgend exploitant(en), (samen)werken aan een gezonde exploitatieprognose.

5.3 Exploitant c.q. de opvolgend exploitant, zoals bedoeld in het vorige lid, betrekt Stichting Kunstcentrum Weert bij het programmeren van de culturele themaroute door het Plangebied.

Zorg

5.4 Exploitant heeft het thema 'zorg' ingevuld door een medisch cluster (met o.a. psycholoog, voedingsconsulente, verloskundige, diëtiste, fysiotherapeut, osteopaat, overgangsconsulente) in de monumentale gebouwen 1, 2, 11 en 12 (HK2). Exploitant tracht het medisch cluster met huisartsen en een apotheek uit te breiden. In het Omgevingsplan zal de Gemeente aan gebouw 10 een 'bestemming' geven die zowel maatschappelijke functies (waaronder zorg), als Zorgwoningen als functies mogelijk maakt.

Educatie

5.5 Exploitant heeft reeds een kinderdagverblijf gehuisvest in HK2. Partijen hebben afgesproken dat wanneer er op termijn behoefte blijkt te zijn aan huisvesting van onderwijs, in de vorm van de permanente huisvesting van een Vrije School of anderszins Partijen hiertoe in het Project louter in HK1 nog mogelijkheden zien. Exploitant zal dit bij de juridische overdracht van De Lichtenberg in de leveringsakte opnemen dat de Gemeente een eerste recht van huur heeft.

Sport en vrije tijd

5.6 Exploitant zorgt ervoor dat in de Openbare ruimte ongeorganiseerde sport voor alle leeftijden en niveaus wordt aangeboden. Exploitant zal daarom minimaal twee sportplekken creëren die aanhaken op de sporttrack-route, rekening houdend met inclusiviteit, toegankelijkheid en een klimaatbestendige inrichting. Exploitant zal dit meenemen in het Inrichtingsplan.

5.7 Exploitant zal de voormalige stormbaan omvormen tot een openbare en publieksvriendelijke sport- en spelvoorziening. Dit kan één van de twee sportplekken zijn als hierboven in 5.6 bedoeld. Exploitant zal dit meenemen in het Inrichtingsplan.

5.8 Exploitant zal zich inspannen om de sportverenigingen (tennis, petanque) in (HK1) De Lichtenberg te behouden. Het kan Exploitant nimmer verweten worden als verenigingen, bijvoorbeeld als gevolg van fusies van verenigingen, ophouden te bestaan en sportfuncties komen te vervallen.

Woningbouwprogramma

5.9 Exploitant dient voor het realiseren van het Woningbouwprogramma uit Bijlage 4 te voldoen aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.1.

5.10 Partijen onderzoeken gezamenlijk de mogelijkheden om in kazernegebouw 3 (HK2) statushouders te huisvesten.

Artikel 6: Sociale woningbouw/betaalbare woningen

6.1 De Sociale huurwoningen die Exploitant realiseert in het Project, als onderdeel van het Woningbouwprogramma, worden verhuurd met een aanvangshuurprijs die ligt op of onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, in het jaar dat de betreffende huurovereenkomst wordt gesloten. Deze Sociale huurwoningen zullen bij oplevering door Exploitant per kadastraal perceel of huisnummer worden aangewezen.

6.2 De in 6.1 bedoelde aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 juli aangepast overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag respectievelijk artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap.

6.3 De huurprijs van Sociale huurwoningen mag jaarlijks aangepast worden overeenkomstig de systematiek van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet goed verhuurderschap.

6.4 De huurprijs van Sociale huurwoningen dient, met toepassing van het derde lid van dit artikel, onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, althans onder de grens als bedoeld in artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte indien die hoger is, te blijven.

6.5 De toewijzing van de in deze Overeenkomst bedoelde Sociale huurwoningen dient plaats te vinden aan (een) woningzoekende(n) met een (huishoud)inkomen beneden de DAEB-norm (de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet), zoals deze jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling, oftewel € 47.699 (prijspeil 2024), waarbij Exploitant mag vertrouwen op de opgave van de woningzoekende(n).

6.6 De bepalingen in 6.1 t/m 6.5 gelden gedurende de instandhoudingstermijn voor de Sociale huurwoningen, zijnde ten minste 25 jaren te rekenen vanaf de datum van eerste verhuur door een toegelaten instelling en 15 jaar in geval van verhuur in HK2 door Exploitant of een andere partij dan een toegelaten instelling.

6.7 Het is Exploitant toegestaan gedurende de in 6.6 bedoelde instandhoudingstermijn de Sociale huurwoningen te verkopen aan derden, met dien verstande dat alsdan de verplichtingen van Exploitant uit hoofde van dit artikel op diens rechtsopvolger overgaan op grond van het hierna bepaalde ten aanzien van kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen.

6.8 Exploitant is verplicht de Sociale huurwoningen, met uitzondering van de Sociale huurwoningen in HK2, op basis van een marktconforme (v.o.n.) prijs aan te bieden aan en onder te brengen bij een toegelaten instelling.

6.9 Exploitant is op basis van het programma 'een thuis voor iedereen' van het ministerie van BZK verplicht een toegelaten instelling er op te wijzen dat 35% van de Sociale huurwoningen primair wordt aangeboden aan aandachtsgroepen, als bedoeld in dat programma, deze verplichting geldt niet in geval van verhuur in HK2 door Exploitant of een andere partij dan een toegelaten instelling.

6.10 De betreffende Sociale huurwoningen die door Exploitant verhuurd worden en de Sociale huurwoningen die telkens (bij iedere wederverhuur) binnen 1 maand nadat deze voor de betreffende doelgroep zijn aangeboden, met in achtneming van het bepaalde in artikel niet verhuurd zijn, is Exploitant vrij deze aan anderen aan te bieden. Indien Exploitant Sociale huurwoningen verkoopt aan (een) particuliere partij(en) die Sociale huurwoningen gaat verhuren, zal zij de in dit artikel bepaalde verplichtingen middels een derdenbeding (ten behoeve van de Gemeente) ook opleggen aan die partij(en).

6.11 De Betaalbare woningen die Exploitant realiseert in het Project, als onderdeel van het Woningbouwprogramma, dienen gedurende een termijn van 10 jaar, voor zover het huur betreft, als zodanig beschikbaar te zijn. Indien Exploitant deze Betaalbare woningen verkoopt dient Exploitant deze verplichting als kettingbeding op te nemen. Gemeente heeft het recht op inzage in de huur- en koopovereenkomsten voor de Betaalbare woningen.

6.12 Voor wat betreft de Betaalbare woningen, voor zover het koop betreft, geldt een zelfbewoningsplicht.

6.13 Exploitant zal een kettingbeding voor de Gemeente in de koopovereenkomsten met de individuele verkrijgers opnemen voor de duur van 5 jaar voor de zelfbewoningsplicht na eerste oplevering. Na het verstrijken van voormelde termijnen is de zelfbewoningsplicht uitgewerkt en vervalt het kettingbeding. Gemeente heeft het recht op inzage in de koopovereenkomsten.

Artikel 7: Openbare ruimte

7.1 Exploitant zal niet (eerder) overgaan tot het Bouw- en Woonrijp maken van een Fase, dan nadat het Inrichtingsplan, de bouwrijptekening en het bestek, respectievelijk de woonrijptekening en het bestek door de Gemeente zijn goedgekeurd, conform het bepaalde in artikel 3.
Het Bouwrijp maken en Woonrijp maken dient in overeenstemming te zijn met het Inrichtingsplan, Programma van Eisen en het Ontwerp Openbare ruimte.

7.2 Exploitant is verplicht Gemeentelijk toezicht op de uitvoering toe te staan en de daartoe aangewezen personen te allen tijde toe te laten binnen het Plangebied.

7.3 Eventueel achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en versterking aan het bestaande groen wordt door Exploitant uitgevoerd vooraf aan de oplevering van de Openbare ruimte, conform het bepaalde in het Landschapsplan.

7.4 Exploitant mag het Woonrijp maken van een Ontwikkelveld in maximaal twee Fasen uitvoeren, maar levert geen woningen of andere bebouwing op voordat de fysieke bereikbaarheid en de bijbehorende openbare voorzieningen, zoals riool, parkeren, waterberging (al dan niet in tijdelijke vorm) gereed zijn. De subfasering wordt vooraf aan de start van de woonrijp werkzaamheden ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. De Gemeente zal zich niet op onredelijke gronden onthouden van schriftelijke goedkeuring van de voorgestelde subfasering, onverminderd het bepaalde in artikel 7.13.

7.5 Uiterlijk 6 maanden na de oplevering van de laatste bebouwing in een Fase als bedoeld in artikel 4 dient Exploitant ook de tot de betreffende Fase behorende Openbare ruimte Woonrijp te hebben gemaakt, tenzij bijzondere omstandigheden (bijv. het weer) dit belemmeren.

7.6 Wanneer een Fase gereed is, meldt Exploitant bij de Gemeente dat de Fase opgeleverd kan worden, waarna een technische opneming en oplevering plaats kan vinden overeenkomstig paragraaf 9 van de UAV 2012.

7.7 De technische opneming van een Fase vindt plaats op basis van:
a. het Inrichtingsplan,
b. Ontwerp Openbare ruimte,
c. het opnameverslag (conform 7.9 van dit artikel) en
d. het Programma van Eisen van de Gemeente. Indien er tegenstrijdigheden bestaan tussen de in dit lid genoemde stukken, dan prevaleert a. boven b., b. boven c. en c. boven d.

7.8 De technische opneming en oplevering van een Fase wordt gedaan door de projectleider en/of toezichthouder van de Gemeente conform "overdrachtsbestand projecten naar openbaar gebied". Zij stemmen voor het opnamemoment met de afdeling Openbaar Gebied van de Gemeente af of er nog gebreken zijn.

7.9 Eventuele geconstateerde gebreken bij de technische opneming worden vastgelegd in een opnamerapport. Uiteindelijke oplevering vindt plaats conform paragraaf 10 van de UAV 2012. De Gemeente zal de oplevering, bij gebreken die het functioneel gebruik van het terrein niet in de weg staan en redelijkerwijs binnen vier werkweken hersteld kunnen worden, niet opschorten.

7.10 Indien er bij een gebrek in het opnamerapport geen specifieke termijn is vermeld, dient het gebrek zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier werkweken na oplevering, hersteld te worden, tenzij zulks ten gevolge van leveringstijden van benodigde materialen of producten, of ten gevolge van het plantseizoen niet mogelijk is.

7.11 De revisiestukken van de betreffende Fase worden ten minste twee weken vooraf aan de technische opneming van de subfase (als bedoeld in 7.4) door Exploitant verstrekt aan de Gemeente.

7.12 De openbare wegen in het Plangebied worden, vooruitlopend op de overdracht van de Openbare ruimte (notariële levering), na oplevering aan de Gemeente openbaar in de zin van de Wegenwet. Indien vóór de oplevering aan de Gemeente de wegen reeds door verkeer gebruikt worden, ligt de verantwoordelijkheid voor een volledige en juiste inrichting uit verkeerskundig oogpunt en voor het gebruik ervan bij de Exploitant, tot het moment dat de betreffende wegen (als onderdeel van de Openbare ruimte) aan de Gemeente zijn opgeleverd, met dien verstande dat de Gemeente wel zorg dient te dragen voor de benodigde verkeersbesluiten.

7.13 Partijen zullen de overdracht van de Openbare Ruimte, zijnde de notariële levering, plaats laten vinden binnen zes weken nadat de Gemeente schriftelijk om deze verkoop en overdracht heeft verzocht, maar uiterlijk binnen zes weken, nadat Exploitant alle in lid 9 van dit artikel bedoelde gebreken heeft verholpen. De Openbare ruimte wordt in maximaal zeven overdrachtsmomenten overgedragen.

7.14 Exploitant verplicht de volgende onderhoudstermijnen te hanteren:
1.wegen, overige bestratingen en straatmeubilair tot één (1) jaar na oplevering aan de Gemeente te onderhouden conform paragraaf 11 en 22 UAV 2012 op basis van het in artikel 3.8 bedoelde Beheer- & onderhoudsplan;
2.nieuw geplante bomen en overig groenvoorzieningen (gras en hagen) gedurende drie (3) groeiseizoenen na oplevering te onderhouden inclusief inboet conform paragraaf 11 en 22 UAV 2012 op basis van het in artikel. 3.8 bedoelde Beheer- & onderhoudsplan.

7.15 Tot aan de oplevering is Exploitant het aanspreekpunt voor derden betreffende de Openbare ruimte. Na de oplevering van een Fase gaat de onderhoudstermijn in. Gedurende die periode zal de Gemeente vragen en/of klachten over (de inrichting van) de Openbare ruimte door inwoners van de betreffende Fase in behandeling nemen. Vragen en/of klachten ten aanzien van het onderhoud van grijs en groen zullen gedurende de onderhoudsperioden zoals bedoeld in artikel. 7.14 sub 1 en 2 ter afhandeling worden doorgezet naar Exploitant. De onderhoudsperiode eindigt na een door Exploitant en de Gemeente goedgekeurde eindopname. Na de eindopname worden alle vragen en/of klachten door de Gemeente behandeld.

7.16 Benodigde aanpassingen aan de bestaande infrastructuur (boven- & ondergronds) voor het Project, zal Exploitant in uitvoering nemen met inachtneming van artikel 7.1 en na afstemming met de Gemeente over het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden en de mogelijk te nemen maatregelen en (verkeers)besluiten. De Gemeente zal de benodigde (verkeers)besluiten nemen met inachtneming van het bepaalde in artikel 13. Exploitant dient er voor te zorgen dat de veiligheid tijdens de uitvoering van de infrastructurele aanpassingen te allen tijden gewaarborgd is.

Artikel 8: Aanbesteding

8.1 Exploitant is verplicht ten aanzien van het realiseren en aanleggen van de Openbare ruimte en eventueel andere aan de Gemeente in eigendom over te

dragen gronden binnen het Plangebied te handelen met inachtneming van de Aanbestedingswet 2012 en het -beleid van de Gemeente.

8.2 Exploitant zal de Gemeente vrijwaren voor aanspraken van derden in relatie tot handelen in strijd met de in het vorige lid bedoelde Aanbestedingswet en -beleid.

Artikel 9: Zekerheden

9.1 Tot zekerheidstelling voor de nakoming door Exploitant van zijn verplichtingen bestaande uit het Bouw- en woonrijp maken zal Exploitant een doorlopende bankgarantie stellen van € 500.000,-. Aanvullend daarop verplicht Exploitant zich om bij aanvang van de gelijktijdige realisatie van de Fasen 3, 4 en/of 5 gedurende die Fasen de bankgarantie te verhogen tot een bedrag van € 800.000,-. Na oplevering van voorgenoemde Fasen heeft Exploitant het recht de Gemeente te verzoeken akkoord te gaan met het afbouwen van de bankgarantie tot het oorspronkelijke bedrag van € 500.000,-, waarmee de Gemeente alsdan in zal stemmen.

9.2 De in vorige lid bedoelde bankgarantie dient uiterlijk bij een onherroepelijk Omgevingsplan te zijn verstrekt en mag aflopend zijn in Fase 6, met dien verstande dat dit aflopen minimaal gelijke tred dient te houden met het aflopen van de kosten voor het Bouw- en woonrijp maken van Fase 6 en Exploitant voor de onderhoudstermijn het recht heeft de Gemeente te verzoeken de bankgarantie af te bouwen tot een bedrag van € 50.000,- , waarmee de Gemeente alsdan in zal stemmen.

9.3 Tot meerdere zekerheidstelling voor de nakoming door Exploitant van al diens verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst, stelt Exploitant uiterlijk bij ondertekening van deze Overeenkomst zekerheden middels garantstelling cq. garantstellingen door HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V., ieder voor zich, alsmede gezamenlijk.

9.4 Indien één van de in artikel 9.1, 9.2 of 9.3 genoemde zekerheden c.q. garantstellingen wordt ingetrokken of de entiteit van Exploitant wordt beëindigd, in een andere entiteit overgaat of fuseert, wordt de Gemeente daarvan onverwijld door Exploitant in kennis gesteld, waarbij Exploitant zich verplicht om onverwijld zorg te dragen voor vervangende zekerheidsstelling c.q. garantstelling.

9.5 In geval Exploitant haar positie aan een derde partij wil overdragen, zoals bedoeld in artikel 16 van deze overeenkomst, berust op Exploitant de resultaatsverplichting om die derde partij zekerheden c.q. garanties te laten stellen in de vorm van een bankgarantie en aanvullende concerngarantie ten behoeve van de Gemeente die minimaal vergelijkbaar zijn met de door Exploitant verstrekte zekerheden c.q. garanties zoals bedoeld in dit artikel. De eerder door Exploitant aan de Gemeente gestelde garanties, zoals bedoeld in artikel 9.1, 9.2 en 9.3, komen dan te vervallen.

Artikel 10: Financiële voorwaarden/ plankosten

10.1 Exploitant zal voor eigen rekening en risico het Project realiseren, zonder dat voor het Woningbouwprogramma sprake is van een bouwplicht. In dit verband heeft

Exploitant de Gemeente inzicht gegeven in de financiële haalbaarheid van de grondexploitatie c.q. het Project.

10.2 De door Exploitant aan de Gemeente te vergoeden plankosten bedragen € 650.000,-, waarvan door Exploitant reeds in twee termijnen in totaal € 250.000,- is voldaan vóór het ondertekenen van deze Overeenkomst en derhalve nog € 400.000,- te vergoeden is door Exploitant. In de te vergoeden plankosten zijn de Gemeentelijke kosten, bestaande uit onder andere de kosten voor het opstellen van deze Overeenkomst, het beoordelen van stukken ten behoeve van het Omgevingsplan, de voorbereiding van die besluiten alsmede het toezicht opgenomen. Over de plankosten is geen omzetbelasting verschuldigd.

10.3 Betalingsregeling:
1. Derde termijn: De Gemeente zal de factuur voor de derde termijn ten bedrage van € 60.000,- niet eerder sturen dan nadat het Omgevingsplan in procedure is gebracht, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.
2. Vierde termijn: De Gemeente zal de factuur voor de vierde termijn ten bedrage van € 60.000,- niet eerder sturen dan nadat het Omgevingsplan onherroepelijk is, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.
3. Overige termijnen: De Gemeente zal de facturen voor de resterende termijnen van in totaal € 280.000,- verdeeld in vier gelijke termijnen ten bedrage van € 70.000,- niet eerder sturen per Fase dan nadat Exploitant is gestart met de realisatie van (de eerste woningen in) Fase 2, Fase 3, Fase 4 en Fase 5, welke factuur Exploitant vervolgens binnen 14 dagen dient te betalen.

10.4 De Gemeente zal in geen geval, aanvullend op de in de Overeenkomst vermelde kostenposten, kosten en/of bijdragen aan voorzieningen of ontwikkelingen verhalen op Exploitant, behoudens de gebruikelijk leges die de Exploitant op grond van de legesverordening zijn verschuldigd voor vergunningen en eventuele planschade/nadeelcompensatie zoals vermeld in Artikel 11, en ook geen extra kosten in rekening brengen voor de in artikel 10.2 genoemde werkzaamheden.

10.5 Exploitant heeft reeds bij de verwerving van het eigendom van het Plangebied (2016) een financiële bijdrage van €1.734.000,- met betrekking tot de gebiedsontwikkeling van Weert West voldaan. Daarmee heeft Exploitant reeds een financiële bijdrage gedaan als bedoeld in artikel 13.22 Omgevingswet en is een (nadere) financiële bijdrage door Exploitant niet verschuldigd.

Artikel 11: Nadeelcompensatie

11.1 Exploitant is verplicht aan de Gemeente de onherroepelijke toegekende tegemoetkoming(en) in (planologische) schade (nadeelcompensatie) als bedoeld in Afdeling 15.1 Omgevingswet te vergoeden, mits deze het gevolg is/zijn van een uit hoofde van deze Overeenkomst vastgesteld Omgevingsplan of verleende omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet. Exploitant wordt schriftelijk in kennis gesteld van een aanvraag om tegemoetkoming in bovengenoemde schade. Exploitant wordt als belanghebbende betrokken bij de behandeling van zo'n aanvraag.

11.2 Betaling van de hiervoor bedoelde tegemoetkoming in schade geschiedt alsdan binnen één maand na dagtekening van een hierop betrekking hebbend

betalingsverzoek van de Gemeente, welk verzoek de Gemeente niet eerder zal zenden dan nadat het betreffende besluit tot toekenning van schadevergoeding onherroepelijk is geworden.

11.3 Exploitant is zich ervan bewust dat de beoordeling van een verzoek schade uitsluitend ter beoordeling staat aan het College of – in beroep – de rechter, maar zij wel als partij aan een dergelijke procedure deel kan nemen.

11.4 De aansprakelijkheid van Exploitant tot vergoeding van schade blijft beperkt tot het bedrag dat/de bedragen die door het College naar aanleiding van het advies van de beoordelingscommissie casu quo de rechter onherroepelijk zijn of worden toegekend én de door de Gemeente gemaakte onderzoekskosten ten behoeve van het bepalen van de hoogte van de schade. Indien de Gemeente anderszins een schade regelt, is Exploitant tot vergoeding daarvan slechts gehouden, indien en voor zover zij daar schriftelijk mee heeft ingestemd.

11.5 Exploitant heeft in alle gevallen en ongeacht de stand van eventuele procedures het recht om een minnelijke regeling te treffen met de derden in kwestie.

Artikel 12: Projectorganisatie

12.1 In het kader van de samenwerking stellen Partijen een overlegstructuur in, bestaande uit een stuurgroep en projectgroep.

De stuurgroep en de projectgroep kunnen niet afwijken van de bepalingen van deze Overeenkomst, de daarbij behorende bijlagen en eventuele nadere overeenkomsten.
De stuurgroep zal bestaan uit:
- een vertegenwoordiger van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente (voorzitter);
- de ambtelijk opdrachtgever;
- de Gemeentelijke projectmanager;
- een bestuurslid van Exploitant.

12.2 De stuurgroep heeft tot taak de uitvoering van de Overeenkomst bestuurlijk te bevorderen. De stuurgroep komt eens per half jaar of zoveel vaker als nodig bij elkaar om de door de projectgroep aangedragen punten te bespreken.

12.3 De projectgroep zal minimaal worden gevormd door:
- de Gemeentelijke projectmanager;
- de projectmanager van Exploitant (voorzitter).

Indien het door vertegenwoordigers van Partijen noodzakelijk/wenselijk wordt geacht, kan de projectgroep worden aangevuld met vertegenwoordigers van Gemeentelijke kerndisciplines (RO, Infra, Financiën etc.) en/of derden-adviseurs.

12.4 De projectgroep heeft tot taak de uitvoering van de Overeenkomst te bevorderen en is verantwoordelijk voor de voortgang van de ontwikkeling. De projectgroep wisselt informatie over de uitvoering van de Overeenkomst uit, signaleert en bespreekt eventuele knelpunten betreffende de uitvoering van deze Overeenkomst en komt met oplossingsvoorstellen. De projectgroep komt eens per drie maanden

of zoveel vaker als nodig bij elkaar.

12.5 De projectgroep bezit geen beslissingsbevoegdheden, waar zij afwijken van deze Overeenkomst.

12.6 Van de vergaderingen van de stuurgroep worden verslagen gemaakt door de Gemeente en van de vergaderingen van de projectgroep worden verslagen gemaakt door Exploitant, waarbij een verslag in de eerstvolgende vergadering wordt besproken en zo nodig met opmerkingen wordt vastgesteld.

Artikel 13: Publiekrechtelijke medewerking

13.1 Partijen stemmen onderling af op welke wijze het (TAM-IMRO) Omgevingsplan wordt ingericht, waarvoor wel/ geen vergunningen nodig zijn en welke onderzoeken nodig zijn.

13.2 Exploitant zal alle benodigde stukken voor het Omgevingsplan (exclusief de interne stukken binnen de Gemeente) op laten stellen en aan de Gemeente voorleggen, nadat Partijen invulling hebben gegeven aan het bepaalde in artikel 13.1. De Gemeente zal vervolgens de besluitvormingsprocedure doorlopen, met inachtneming van het bepaald in artikel 13.3 en 13.4. Exploitant zal tevens tijdig de benodigde vergunningen aanvragen.

13.3 De Gemeente is bereid om onder voorbehoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en bevoegdheid en met inachtneming van het bepaalde in deze Overeenkomst medewerking aan het Project te verlenen binnen de Fasering c.q. Realisatieplanning. Onder publiekrechtelijke medewerking verstaan Partijen: de verplichting van de Gemeente en haar bestuursorganen om zich binnen het redelijke in te spannen om een Omgevingsplan in procedure te brengen, de procedure voortvarend te doorlopen en het Omgevingsplan te (laten) vaststellen door de gemeenteraad ten behoeve van de realisatie van het Project, alsmede om de benodigde omgevingsvergunning(en) en overige benodigde publiekrechtelijke toestemmingen voor een deel van het Project voortvarend te verlenen.

13.4 Weigering, schorsing en/of vernietiging van (onderdelen van) het Omgevingsplan, vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen, goedkeuringen van overheidswege en/of andere publiekrechtelijke besluiten, alsmede vertragingen dienaangaande, als gevolg van rechtsmiddelen c.q. (rechts)handelingen van derden, beslissingen van hogere overheden of rechterlijk ingrijpen in publiekrechtelijke procedures, leveren nimmer een tekortkoming op van de Gemeente, mits zij aan haar inspanningsverplichting heeft voldaan.

13.5 De Gemeente zal zich voorts inspannen de van andere bestuursorganen voor het Project benodigde instemmingen, goedkeuringen of besluiten te verkrijgen en de voor het Project benodigde (rechts)handelingen binnen haar invloedsfeer te verrichten.

Artikel 14: Omgevingsmanagement/ participatie

14.1 Exploitant zal een participatieronde (informatieavond) houden en hiervan verslaglegging doen, voordat de Gemeente het Omgevingsplan in behandeling neemt.

14.2 Exploitant zal gedurende de ontwikkeling voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de gebiedspromotie per in artikel 4 beschreven Fase (uitgezonderd Fase 0 en Fase 1), en ervoor zorgen dat alle pijlers worden betrokken in de gebiedspromotie.

14.3 Exploitant stelt een BVLC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) op, waaruit blijkt welke route het bouwverkeer gaat rijden, waarbij rekening wordt gehouden met schoolgaand verkeer en het verbod voor vrachtverkeer op de Kazernelaan. Het BVLC-plan wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeente. Na het bepalen van de bouwroute doen Partijen een opname van de staat van de openbare weg. Indien er gedurende de ontwikkeling aan de bouwroute aantoonbare schade door Exploitant is veroorzaakt, dan zal Exploitant deze schade voor haar rekening op een zo kort mogelijke termijn ten genoegen van de Gemeente herstellen, waarbij de gemeentelijke uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte, meer in het bijzonder van wegen en toebehoren, gelden.

Artikel 15: Kwalitatieve verplichting en kettingbeding

15.1 Partijen komen overeen dat Exploitant de verplichtingen zoals bedoeld in artikelen 5.5, en 6 als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek dan wel als kettingbeding, bij (gedeeltelijke) vervreemding van het Plangebied, althans voor zover daarop de Sociale huurwoningen of Betaalbare woningen zijn of worden gerealiseerd, aan diens rechtsopvolger zal opleggen, zodat deze van rechtswege zullen overgaan op degenen(n) die de gerealiseerde, dan wel de nog te realiseren Sociale huurwoningen danwel Betaalbare woningen onder algemene of bijzondere titel zullen verkrijgen. De kwalitatieve verplichtingen en/ of kettingbedingen zullen worden vastgelegd in de notariële akte tot overdracht of vestiging van een zakelijk recht, die wordt ingeschreven in de openbare registers.

15.2 Na vaststelling van het Inrichtingsplan zullen Partijen beoordelen voor welke beeldkwalitatieve groenpartijen/ erfafscheidingen, voor zover niet gelegen in de Openbare ruimte, de instandhouding middels een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding in de koopovereenkomsten van de kopers van woningen wordt geborgd.

Artikel 16: Overdracht van rechten en plichten

16.1 Het is Exploitant nadrukkelijk niet toegestaan haar rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijk verzoek aan en schriftelijke toestemming van de Gemeente geheel of gedeeltelijk aan (een)derde(n) over te dragen. De Gemeente zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. De Gemeente is evenwel gerechtigd aan haar toestemming voor haar conveniërende voorwaarden te verbinden en zekerheden te bedingen jegens Exploitant en/of haar rechtsopvolger.

16.2 Indien Exploitant de Gemeente om toestemming verzoekt tot het geheel of gedeeltelijk overdragen van haar rechten en plichten uit hoofde van deze Overeenkomst aan (een) derde(n), dient Exploitant haar verzoek vergezeld te laten gaan van een tussen Exploitant en haar beoogde rechtsopvolger gesloten en ondertekende overeenkomst. Een dergelijke overeenkomst dient in ieder geval een derdenbeding te bevatten in de zin van artikel 6:253 BW inhoudende ondubbelzinnige afspraken tussen Exploitant en diens beoogde rechtsopvolger over de verdeling van de nakoming van de plichten jegens de Gemeente en de door Exploitant aan de Gemeente verstrekte of nog te verstrekken zekerheden zoals bedoeld in artikel 9, zulks ter uitsluitende beoordeling aan de Gemeente. Daarbij heeft als voorwaarde te gelden dat in alle gevallen steeds één van de partijen bij uitsluiting c.q. bij vrijwaring van de andere partij aanspreekbaar is voor de Gemeente voor de naleving van een bepaling en het niet zo kan zijn dat ten aanzien van 1 of meerdere bepalingen niemand aanspreekbaar is. In gevallen waarin naar later blijkt de hiervoor bedoelde overeenkomst niet voorziet, blijft Exploitant als bedoeld in deze Overeenkomst onverkort aanspreekbaar en verantwoordelijk, tenzij Exploitant zich hiervoor door diens rechtsopvolger heeft laten vrijwaren.

Artikel 17: Onvoorziene omstandigheden/ Essentiële afwijkingen

17.1 Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van Partijen liggende gewijzigde omstandigheden, treden Partijen met elkaar in overleg, waarbij zoveel mogelijk met inachtneming van de doelstellingen van deze Overeenkomst zal worden gezocht naar een voor alle Partijen aanvaardbare oplossing door middel van schriftelijke aanpassing van deze Overeenkomst. In voorkomend geval zal ook het kostenverhaal opnieuw bezien worden.

17.2 Onder omstandigheden als bedoeld in dit artikel kan worden verstaan wijzigingen in wet- en/of regelgeving die dwingendrechtelijke van aard zijn, gerechtelijke uitspraken, publiekrechtelijke handelingen die onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst onmogelijk maken, alsmede gewijzigde marktomstandigheden een en ander voor zover deze omstandigheden redelijkerwijs niet bekend hadden kunnen of behoren te zijn voorafgaande aan de datum van ondertekening van deze Overeenkomst.

17.3 Indien Exploitant in verzuim is aangaande de nakoming van haar verplichtingen uit deze Overeenkomst of een acute onveilige openbare situatie ontstaat is de Gemeente bevoegd om werkzaamheden in het kader van het Project voor rekening en risico van Exploitant zelf uit te voeren.

17.4 Indien de Gemeente enige activiteit behorende bij de Grondexploitatie zelf uitvoert, omdat Exploitant in verzuim is aangaande de nakoming van de betreffende verplichting uit deze Overeenkomst, komen de daarmee gemoeide redelijke kosten voor rekening van Exploitant. Exploitant stelt daartoe op eerste verzoek van de Gemeente de verlangde ontwerpdocumenten ter beschikking aan de Gemeente. Voorts stelt Exploitant op eerste verzoek onvoorwaardelijk haar gronden die zijn of worden bestemd tot Openbare Ruimte, aan de Gemeente ter beschikking door middel van medewerking aan verkoop en juridische en feitelijke levering van deze gronden tegen een koopsom van € 1,- v.o.n. een en ander zoals bepaald in artikel

7.13 van deze Overeenkomst.

17.5 In het geval een onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaatsvinden en in plaats daarvan essentiële wijzigingen van deze Overeenkomst nodig zijn die ingrijpende gevolgen voor de Gemeente kunnen hebben, kan pas een dergelijke wijziging overeengekomen worden, indien de Gemeenteraad de gelegenheid heeft gehad wensen en bedenkingen in te brengen.

Artikel 18: Boetebepaling

18.1 Vanaf de start van de werkzaamheden heeft Exploitant maximaal 24 maanden om de cascorestauratie als bedoeld in artikel 4.2 te voltooien. Als de cascorestauratie deze termijn overschrijdt, dan verbeurt Exploitant een direct opeisbare boete van € 50.000, aangevuld met € 2.500 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 100.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij de overschrijding veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedsfeer van Exploitant liggen. De overeengekomen verbeurte van de maximale boete laat onverlet dat de Gemeente in rechte kan afdwingen dat Exploitant deze verplichting tijdig nakomt onder oplegging van een aanvullende boete.

18.2 Vanaf de start van de restauratiewerkzaamheden van één van de Rijksmonumentale kazernegebouwen als bedoeld in artikel 4.4 heeft Exploitant maximaal 24 maanden om de restauratie van dat gebouw te voltooien. Als de restauratie deze termijn overschrijdt, dan verbeurt Exploitant een direct opeisbare boete van € 25.000, aangevuld met € 1.000 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 50.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij de overschrijding veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedsfeer van Exploitant liggen. De overeengekomen verbeurte van de maximale boete laat onverlet dat de Gemeente in rechte kan afdwingen dat Exploitant deze verplichting nakomt onder oplegging van een aanvullende boete.

18.3 Bij het niet of niet behoorlijk nakomen van de verplichtingen genoemd in artikel 4.4 betreffende het restaureren van de gebouwen, constateren Partijen dat dit het herstellen van de dakgoten betreft waar Exploitant bij een aantal gebouwen reeds mee gestart is. Voor zover Exploitant nog niet gestart is met het herstellen van de dakgoten van de overige gebouwen op 1 januari 2027, of niet alle dakgoten uiterlijk heeft hersteld op 1 januari 2029 verbeurt Exploitant per gebouw waarmee zij in overtreding zijn ten behoeve van de gemeente een direct opeisbare boete van € 25.000, aangevuld met € 1.000 per dag uitloop met een maximum van in totaal € 50.000,- (initiële boete + uitloop tezamen), tenzij dit veroorzaakt wordt door factoren die buiten de invloedsfeer van Exploitant liggen. Het verbeuren van een eventuele boete ontslaat Exploitant niet van het nakomen van diens verplichting aangaande de restauratie van de dakgoten.

.

18.4 Bij niet of niet behoorlijke nakoming van de verplichtingen van (1) het realiseren van 67% betaalbare woningen (met inbegrip van 30% Sociale huurwoningen), onverminderd het bepaalde in de definitie Woningbouwprogramma hieromtrent, danwel (2) de bepalingen in artikel 6, ondanks een ingebrekestelling met inachtneming van een termijn van 15 werkdagen, verbeurt Exploitant ten behoeve van de Gemeente voor iedere overtreding, berekend per woning, een boete van € 50.000,- per overtreding onverminderd het recht van de Gemeente op aanvullende

schadevergoeding en/of nakoming te eisen van de hiervoor bedoelde bedingen en verplichtingen.

18.5 Indien Exploitant in strijd handelt met artikel 9 verbeurt Exploitant van rechtswege een direct opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ter hoogte van € 1.000,- per dag vanaf de dag dat de Gemeente Exploitant hier schriftelijk op wijst, totdat de bankgarantie alsnog is gesteld.

18.6 Alle boetepalingen in dit artikel worden vanaf 1 juli 2025 jaarlijks geïndexeerd met de Consumentenprijsindex (CPI, 2015 =100).

Artikel 19: eerste recht van koop van complex De Lichtenberg

19.1 Exploitant verplicht zich bij een voorgenomen verkoop van het complex De Lichtenberg dit eerst aan te bieden aan de Gemeente, voor een symbolisch bedrag. De Gemeente heeft een periode van vier maanden om het aanbod te aanvaarden of te weigeren. Indien de Gemeente het aanbod afwijst, is de Exploitant vrij om het onroerend goed aan een derde partij te verkopen.

19.2 Na afronding van de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst aangaande De Lichtenberg (te weten de cascorestauratie van het Openluchttheater, het vinden van een nieuwe invulling en exploitant voor het Openluchttheater, de aanleg van park De Lichtenberg inclusief daarbij behorende routes en parkeerplaats(en)) treden Exploitant en de Gemeente in overleg over een eventuele rol van de Gemeente in het eigendom van het complex De Lichtenberg.

Artikel 20: Duur en beëindiging Overeenkomst

20.1 Deze Overeenkomst gaat in na ondertekening door beide Partijen. Deze Overeenkomst loopt totdat het Project is gerealiseerd en Exploitant aan alle uit deze Overeenkomst voorvloeiende verplichtingen heeft voldaan.

20.2 De Gemeente heeft het recht van tussentijdse beëindiging van deze Overeenkomst indien Exploitant surseance van betaling aanvraagt, zijn faillissement is aangevraagd, aan zijn crediteuren een onderhands akkoord wordt aangeboden of geliquideerd of anderszins beperkt wordt in zijn bevoegdheid rechtshandelingen te verrichten. Exploitant is in die situatie gehouden alle door de Gemeente geleden en nog te lijden schade te vergoeden.

20.3 Tenzij elders in deze Overeenkomst anders blijkt, hebben Partijen in geval van tussentijdse beëindiging over en weer geen recht op terugbetaling van reeds betaalde gelden en/of vergoedingen onder welke naam ook.

20.4 Deze Overeenkomst eindigt van rechtswege nadat het Project gerealiseerd is, onverminderd het bepaalde in artikel 11.

Artikel 21: Publicatie

21.1 Binnen twee weken na het sluiten van de overeenkomst zal het college van burgemeester en wethouders, om te voldoen aan het bepaalde in artikel 16.138

Omgevingswet, in het Gemeenteblad kennis geven van het feit dat deze overeenkomst is gesloten en de in Bijlage 12 opgenomen tekst ter inzage leggen.

21.2 In het geval in een procedure wordt aangevoerd dat niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 16.138 Omgevingswet, dan wel op grond van de Woo wordt verzocht om meer gegevens over de overeenkomst of de overeenkomst zelf, plegen Partijen overleg, alvorens door een bestuursorgaan van de Gemeente meer gegevens over de overeenkomst en/of de overeenkomst zelf wordt verstrekt. De uitkomsten van het overleg zullen de bestuursorganen overnemen bij hun beslissing in de betreffende procedure/op het voorliggende verzoek, tenzij zich dit niet verhoudt tot de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het betreffende bestuursorgaan.

Artikel 22: Slotbepaling Rechtskeuze, geschillenregeling

22.1 De considerans is een onverbrekelijk onderdeel van deze overeenkomst.

22.2 Partijen streven naar fiscale optimalisatie van de in deze Overeenkomst vastgelegde afspraken. Partijen zullen over en weer medewerking verlenen aan wijziging van de gemaakte afspraken ten behoeve van fiscale optimalisatie voor zover dat niet tot enig nadeel leidt, of dat nadeel door de andere Partij wordt gecompenseerd.

22.2 In geval van strijd tussen het bepaalde in deze Overeenkomst en de Bijlagen prevaleert het bepaalde in deze Overeenkomst.

22.3 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen omtrent deze overeenkomst worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg (locatie Roermond).

Artikel 23: Bijlagen

23.1 De volgende Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Overeenkomst, of worden dat na gereedkoming. Zij worden daartoe mede door Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn:

Bijlage 1: Gebiedsvisie Horne Kwartier
Bijlage 2: Stedenbouwkundig plan
Bijlage 3: Plangebied
Bijlage 4: Woningbouwprogramma
Bijlage 5: Fasering c.q. Realisatieplanning
Bijlage 6: Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 7: Restauratievisie
Bijlage 8: Inrichtingsplan
Bijlage 9: Indicatieve demarcatie Openbare ruimte/ Privaat
Bijlage 10: Beheer- en Onderhoudsplan
Bijlage 11: Programma van Eisen
Bijlage 12: Publicatie tekst

Weert, d.d. _____

Namens Gemeente Weert,

[redacted] T.J.J. van Gemert
Wethouder

Weert, d.d. 25 juni 2025

Namens Stichting HQ Weert,

[redacted] van [redacted]
bestuurder

ValidSigned door [redacted]
op 25-06-2025

[redacted]
bestuurder

ValidSigned door [redacted]
op 25-06-2025

[redacted]
bestuurder

ValidSigned door [redacted]
op 25-06-2025

[redacted]
bestuurder

ValidSigned door [redacted]
op 25-06-2025

Bijlage 1 - Gebiedvisie

VAN HORNEKAZERNE EN LICHTENBERG WEERT

GEBIEDSVISIE

RRog stedenbouw en landschap

NOVAFORM

HORNE KWARTIER

Colofon

Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert
Gebiedsvisie

03 11 2022

Opdrachtgever

Novaform
Luchtruim 040
Flight Forum 146
5657 DB
Eindhoven

Opdrachtnemers

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ
Amsterdam

© 2022

Bijlage 2 - Stedenbouwkundig plan

HK1

HK2

HK3

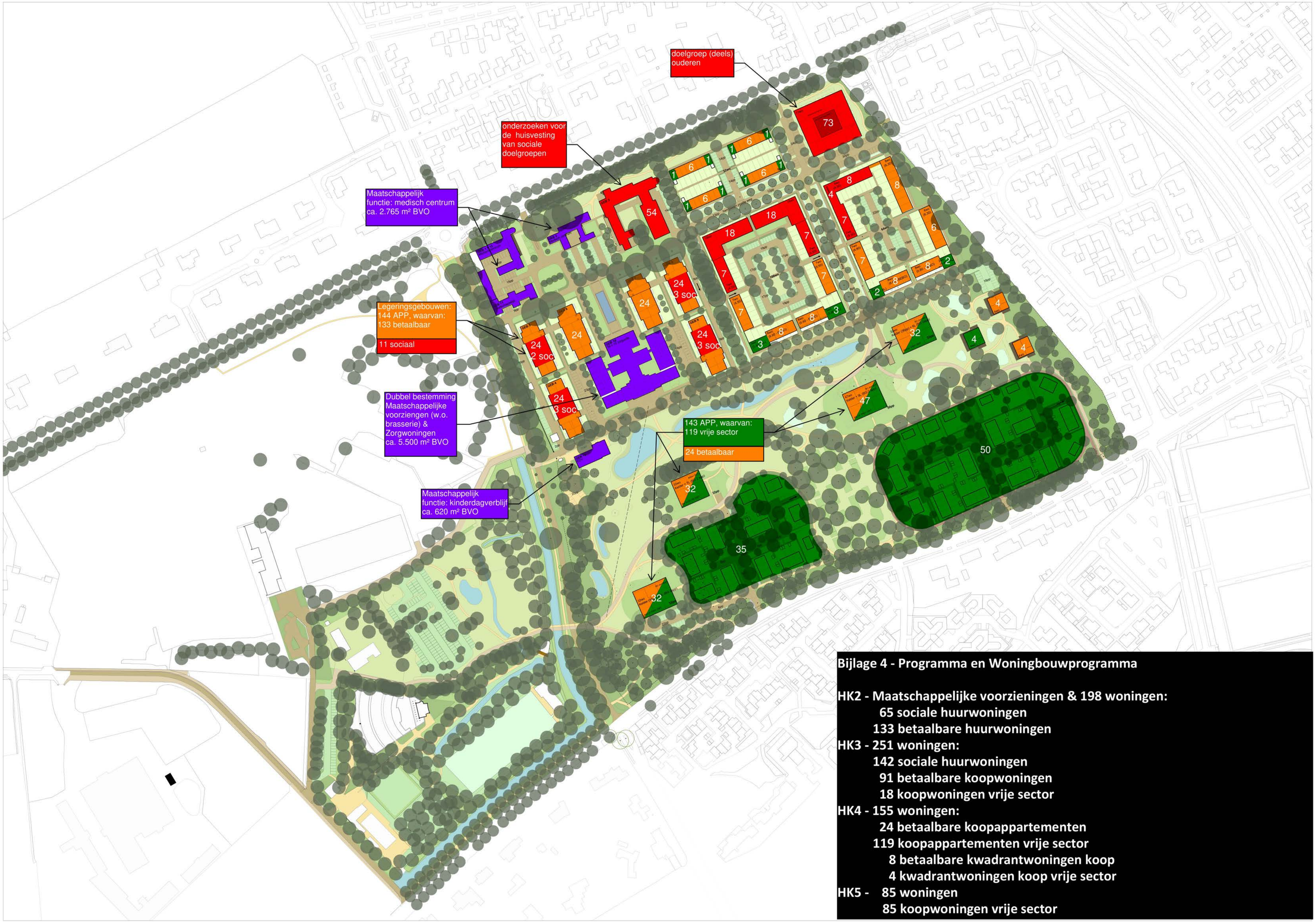
HK4

HK5

Bijlage 3 - Plangebied ca. 23 hectare

De Lichtenberg (HK1) ca. 5 hectare (géén wijziging Omgevingsplan)
Van Hornekazerne (HK2 t/m HK5) ca. 18 hectare

HK2 - Rijksmonumentaal kazernecluster (Maatschappelijk en 198 woningen)
HK3 - Kazerne ensemble (251 woningen)
HK4 - Landschapspark (155 woningen)
HK5 - Boskamers (85 woningen)



Bijlage 4 - Programma en Woningbouwprogramma

HK2 - Maatschappelijke voorzieningen & 198 woningen:
- 65 sociale huurwoningen
- 133 betaalbare huurwoningen

HK3 - 251 woningen:
- 142 sociale huurwoningen
- 91 betaalbare koopwoningen
- 18 koopwoningen vrije sector

HK4 - 155 woningen:
- 24 betaalbare koopappartementen
- 119 koopappartementen vrije sector
- 8 betaalbare kwadrantwoningen koop
- 4 kwadrantwoningen koop vrije sector

HK5 - 85 woningen
- 85 koopwoningen vrije sector

Bijlage 5 - Fasering c.q. Realisatieplanning (*)

HK1 - Fase 0 & 1: april 2026 gereed
HK2 - Fase 2 (198 woningen): 2024-2033
HK3 - Fase 3 (251 woningen): 2027-2030
HK4/5 - Fase 4 (62 woningen): 2027/2028-2029/2030
HK4/5 - Fase 5 (99 woningen): 2028/2029-2030/2031
HK5 - Fase 6 (79 woningen): vanaf 2030/2031-2032/2033

(*) aanvang Woningbouwprogramma is afhankelijk van het onherroepelijk worden van het Omgevingsplan

HORNE KWARTIER
Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert

Bijlage 6 - Beeldkwaliteitsplan

BEELDKWALITEITSPLAN

RRog
Wederbouw en landschap

KLOKGROEP

HORNE
KWARTIER

Colofon

Van Hornekazerne en Lichtenberg
Weert Gebiedsvisie
02 04 2025

Opdrachtgever

KLOKGROEP

KlokGroep
Luchtruim 040
Flight Forum 146
5657 DD
Eindhoven

Opdrachtnemer

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ
Amsterdam
© 2025

Bijlage 7 - Restauratievisie

RESTAURATIEVISIE KMS WEERT

24 april 2024

[WIJZIGING B - DEFINITIEF]

SATIJNplus Architecten

Bijlage 8 - Inrichtingsplan
toe te voegen aan deze Overeenkomst na goedkeuring door gemeente

Bijlage 9 - Concept demarcatie openbaar gebied, toe te voegen aan deze Overeenkomst na goedkeuring door gemeente

Bijlage 10 - Beheer en onderhoudsplan
toe te voegen aan deze Overeenkomst na goedkeuring door gemeente

Categorie	Subcat1	Subcat2	Type	Niveau	Hardheid	Fase	Gebie	Omschrijving	Kolom1
OVL	Openbare verlichting	Algemeen OVL	Beheereis					Er dient een lichtberekening + tekening te worden gemaakt die voldoet aan de volgende vermelde gegevens. De masten staan weergegeven, eventueel uithouder, hoogtes, type armaturen, lumen, lichtkleur, lens. De functioneel beheerder technische installaties van de gemeente beoordeelt deze. Na goedkeuring worden de lichtmastnummer uitgegeven.	
OVL	Openbare verlichting	Algemeen OVL	Beheereis					Uitgangspositie Lichtpunthoogte (Lph) is wegbreedte. Uitgaande van standaard masten (zie richtlijn materialisering masten) Mast afstand is 4xLph. Uithouders worden toegepast vanaf lph 6m.	
OVL	Openbare verlichting	Algemeen OVL	Beheereis					Lichtmasten zijn op tekening voorzien van een lichtmastnummer Deze worden uitgegeven door de functioneel beheerder technische installaties.	
OVL	Openbare verlichting	Algemeen OVL	Beheereis					Het volgende dim-regime wordt ingesteld op de armaturen Astro in - 23:00u, 100% licht 23:00u - 01:00u, 70% licht 01:00u - 06:00u, 50% licht 06:00u - Astro uit, 70% licht	
OVL	Openbare verlichting	Algemeen OVL	Ontwerpeis					Instraling in de woningen moet worden voorkomen.	
OVL	Openbare verlichting	Algemeen OVL	Beheereis					Aanwezige (voorkeurs) leveranciers: Schreder Lightwell Sustainder Lightronics Siteco Utilicht / Ledsgo for the best (ASD Diamond)	
OVL	Openbare verlichting	Algemeen OVL	Ontwerpeis					Afwijkingen leveranciers i.o.m. functioneel beheerder technische installaties	
OVL	Openbare verlichting	Armatuur	Beheereis					Alle armaturen dienen voorzien te zijn van Zhaga book 18 connector (bovenzijde) D4i ready ENEC gecertificeerd Lichtkleur 3000K Opzetmaat 60mm	
OVL	Openbare verlichting	Armatuur	Beheereis					Aanwezige (voorkeurs) leveranciers: Schreder Lightwell Sustainder Lightronics Siteco Utilicht / Ledsgo for the best (ASD Diamond)	
OVL	Openbare verlichting	Armatuur	Ontwerpeis					Afwijkingen leveranciers i.o.m. functioneel beheerder technische installaties	
OVL	Openbare verlichting	Armatuur	Beheereis					Er worden zowel kegel- als koffer armaturen toegepast. Kegels worden op lph 3, 4 & 5m toegepast. Koffers worden op lph 5, 6, 8 &10m toegepast.	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					De masten zijn van staal Thermisch verzinkt	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					De masten hebben een conisch verloop diameter ter hoogte van mastluik 107mm mastopening dient minimaal 400x85mm te zijn Mastluik dient met een driehoeksleutel te sluiten zijn Op de "C-rail" dient minimaal 350 mm vrije ruimte te zijn diameter ter hoogte van uithouder of armatuur 60mm	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					De onderzijde van een stalen thermisch verzinkte mast is voorzien van een beschermende (bitumeuze) behandeling	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					Uithouders kunnen worden toegepast op Lph 6, 8 & 10m Lph 6m, uithouder 75cm, hoek 20/5° Lph 8m, uithouder 100cm, hoek 20/5° Lph 10m, uithouder 150cm, hoek 20/5°	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Ontwerpeis					De mast staat volledig verticaal	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					Positionering van de mast op een lijn met gelijke afstand vanaf rand verharding of trottoirband in trottoir van binnenkant trottoirband tot mast 30cm Indien hier kabels & leidingen tracé ligt dan tegen de erfgrens aan Er is ongeacht de positionering minimaal 90 centimeter ruimt tussen de lichtmast en andere obstakels of erfgrens Indien er geen trottoirgoot is op 60 centimeter afstand van de molgoot of wegkant.	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					Indien er een uithouder wordt toegepast dan staat deze haaks op het wegvlak. Het armatuur zit recht op de mast	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					De mastluik van de mast zit in de richting met het verkeer mee. Wordt de mast in een groenvak geplaatst met hoge beplanting dan dient de mastluik bereikbaar blijven.	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					De grondbescherming steekt de mast diameter boven het maaiveld uit.	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					De mast droog zand afgevuld en verdicht tot 20cm boven het maaiveld.	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					Het Lichtmastnummer is tussen de 2 meter en 2,2 meter boven maaiveld aangebracht op de mast en is leesbaar in de aanrijrichting Bij middenbermverlichting is het lichtmastnummer aan beide zijden van de mast aangebracht	
OVL	Openbare verlichting	Mast	Beheereis					Afstand van Lichtmast tot andere objecten Afstand lichtmast tot kolk minimaal 100cm Afstand tot stam boom is afhankelijk van hoogte boom en breedte kruin van de boom Uitgangspositie is een minimum van 4m en een optimum van 8m. De boom het lichtbeeld niet verstoord hierbij uitgaan van de volgroeide staat van de boom.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Algemeen verkeersregelinstalla	Ontwerpeis					Indien mogelijk: combimast toepassen	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Algemeen verkeersregelinstalla	Ontwerpeis					Dubbel fietsoversteek en voetgangersoversteek	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Algemeen verkeersregelinstalla	Beheereis					Verkeersborden zoveel mogelijk aan masten	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Algemeen verkeersregelinstalla	Beheereis					Markering volgens CROW.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Algemeen verkeersregelinstalla	Beheereis					De installatiekast is zo gepositioneerd dat er vanuit het politiescherm zicht is op het kruispunt	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Algemeen verkeersregelinstalla	Beheereis					Het accupak wordt aan de voorkant van de kast geplaatst	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Algemeen verkeersregelinstalla	Beheereis					Detectielussen worden in de deklaag gezet	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Armatuur	Beheereis					Armaturen aan mast bevestigen en niet op mast	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Armatuur	Beheereis					Armaturen dienen in aluminium te zijn uitgevoerd	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Armatuur	Beheereis					Toepassen achtergrondschilden op hoofdrichtingen	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Armatuur	Beheereis					Nummering aanbrengen op armaturen en op achtergrondschild	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Automaat	Beheereis					Voorzien van een internet aansluiting	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Automaat	Beheereis					Ivera protocol hoogste versie	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Automaat	Beheereis					Kar regeling geschikt voor OV en HD	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Automaat	Ontwerpeis					Voorbereid voor iVRI	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Automaat	Beheereis					Armaturen aluminium, LED 42v	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Automaat	Beheereis					Kast voorzien van anti graffiti / aanplak coating	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Automaat	Beheereis					Bij voetgangers altijd instelbare en apart bekabelde akoestische rateltikker van uit de kast toepassen	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Diversen	Beheereis					Terug melder & rateltikkers bij voetgangers & fietsers.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Diversen	Beheereis					Onder lichten met wachttijd voorspeller bij fietsers toepassen.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Diversen	Beheereis					Ver weg lussen bij fietsers & bij 2 richtingen fietspad 2 lussen voor richting bepalingen.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Diversen	Beheereis					Bij dubbel voetgangers oversteek herhaal lichten plaatsen met drukknop.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Diversen	Beheereis					Ver-weg lussen bij fietsers	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Diversen	Beheereis					Tweerichtingen fietspad twee lussen voor richting bepalingen.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Maatvoering	Beheereis					De mast voor fietsers en/of voetgangers is op 60 centimeter afstand van de binnenkant van de trottoirband of kant verharding geplaatst	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Maatvoering	Beheereis					De afstand tussen de mast voor fietsers en de drukknop is tussen 150 en 200 centimeter	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Maatvoering	Beheereis					Onder lichten met wachttijd voorspeller bij fietsers toepassen.	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis					De mast is van staal	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis					De mast staat volledig verticaal	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis					De mast is tot 20 cm boven het maaiveld met droog zand afgevuld en verdicht	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis					De uithouder van een zweepmast staat haaks op de weg of stopstreep	
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis					De uithouder van een zweepmast steekt niet voorbij het laatste schild uit	

Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis		De drukknop bij een fietsersmast staat op 45 graden ten opzichte van de rijrichting
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis		Bij een combimast is het onderste luik beschikbaar voor de VRI
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis		Drukknoppen van voet- en fietsrichting altijd voorzien van een terugmelding en wachttijd voorspelling.
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Mast	Beheereis		Bij fietsrichtingen toepassen van een 4 lichts onderlicht met wachttijdvoorspeller opbouw aan mast
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Materialen	Beheereis		CAT 6 shielded naar minimaal 1 mast op het kruispunt
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Materialen	Beheereis		OV masten op het kruispunt geschakeld vanuit de VRI kast
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Materialen	Beheereis		Accu packs t.b.v. uitval stroom. 4uur back-up.
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Materialen	Beheereis		Internet aansluiting in kast.
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Materialen	Beheereis		Energie gedeelte voorzien van NEMEF slot.
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Materialen	Beheereis		Achter deur energie ketting met sleutel(s) voor VRI gedeelte te openen.
Verkeersregelinstallaties	Verkeersregelinstallaties	Materialen	Beheereis		Achter VRI deur ketting met NEMEF sleutel om energie gedeelte te openen.
Civieltechnische kunstwerken	Civieltechnische kunstwerken	Ontwerp	Ontwerpeis		De aanleg van een kunstwerk betreft een specifieke klus en kan niet worden gestandaardiseerd. Het is daarom van belang dat er voor het ontwerp contact op wordt genomen met de gemeente (Openbaar gebied en Projecten) voor het opstellen van specifieke eisen.
Civieltechnische kunstwerken	Civieltechnische kunstwerken	Ontwerp	Beheereis		Indien een kunstwerk wordt voorzien van een "traditionele" stalen railing dient deze uitgevoerd te worden in de volgende kleuren; Rood RAL 3028 zuiverrood Zwart RAL 9004 signaalzwart Groen RAL 6016 turkooisgroen
K&L	Kabels en leidingen	Algemeen kabels en leidingen	Ontwerpeis	Beleid	Bij het bepalen van een nutstracé dient rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten;
K&L	Kabels en leidingen	Algemeen kabels en leidingen	Ontwerpeis	Beleid	Tracé niet onder een gesloten verharding. Kruisingen wel toegestaan doormiddel van een stalen mantelbuis of een gestuurde boring.
K&L	Kabels en leidingen	Algemeen kabels en leidingen	Ontwerpeis	Richtlijn	Trafo's en kasten dienen goed toegankelijk te zijn voor onderhoudsmonteurs.# Doormiddel van parkeerplaats? wat zijn de afmetingen van de parkeerplaats? zie voorwaarden nutsbedrijven, link toevoegen? Zie antwoord Enexis; (Voor het plaatsen van nieuwe netstations vragen wij géén parkeerplaats naast het netstation. Het station moet via de openbare weg met een vrachtwagen te bereiken zijn en de te verwerven grond moet een vrije ruimte hebben zodat er een veilige vluchtruimte aanwezig is (zie bijlage).) Bijlages trafo's en kasten kunnen eventueel later toegevoegd worden.
K&L	Kabels en leidingen	Algemeen kabels en leidingen	Ontwerpeis	Beleid	Aan te leggen groen/boomvakken.Tracé niet onder groenvakken. Kruisen is toegestaan.
K&L	Kabels en leidingen	Algemeen kabels en leidingen		Beleid	Algemene voorwaarden K&L toevoegen als eis.
K&L	Kabels en leidingen	Algemeen kabels en leidingen	Beheereis	Beleid	Synfra sleuf profiel toevoegen als eis.
K&L	Kabels en leidingen	Algemeen kabels en leidingen	Ontwerpeis	Beleid	Er dient te alle tijden overlegd te worden met de gemeente m.b.t. het aanleggen van eventuele extra mantelbuizen. Overleg met toezichthouder K&L
Verhardingen	Verhardingen	Bushaltes	Beheereis		Bij ontwerp en aanleg van een bushalte dienen de richtlijnen uit CROW Publicatie 233 handboek halteplaatsen, te worden aangehouden. Ook moet dit altijd ter goedkeuring worden voorgelegd aan verkeerskundige (OG) gemeente Weert.
Verhardingen	Verhardingen	Bushaltes	Beheereis		De materiaalkeuze op basis van publicatie 233 / handboek). Ook moet dit altijd ter goedkeuring worden voorgelegd aan verkeerskundige (OG) gemeente Weert.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Ontwerpeis	Richtlijn	Voor rijwielpaden maken we een onderscheid tussen vrijliggende paden en paden aansluitend aan een (asfalt) verharding, fietsstroken of fietssuggestiestroken.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Ontwerpeis	Richtlijn	Fiets(suggestie)stroken aan een asfaltverharding worden uitgevoerd in rood asfalt en indien noodzakelijk toepassen coating (Possehl).
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Tilrood of Cloburn Red steenslag B, kleurstof rood 3%, met zwarte bitumen.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Deze dient warm-tegen-warm te worden aangebracht gelijktijdig met de deklaag van de hoofdrijbaan.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Ontwerpeis	Richtlijn	Bij fiets(suggestiestroken) wordt dezelfde constructieopbouw gehanteerd dan bij de aan te leggen rijbaan. Dit geldt voor zowel asfalt als elementenverhardingen. Enkel de kleur is afwijkend.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Vrijliggende paden De constructie van nieuw aan te leggen fietspaden dient door de ontwerper i.o.m. opdrachtgever te worden bepaald. Voornaamste uitgangspunten hierbij zijn; Ook moet dit altijd ter goedkeuring worden voorgelegd aan verkeerskundige (OG) gemeente Weert.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Fundering laag van minimaal 20cm menggranulaat 0/31,5
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Laagdikte asfalt minimaal 9cm
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Afschot van fietspaden dient asfalt 2% en 2,5% elementen
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Belasting van onderhoudsvoertuigen zoals maaimachines en strooiwagens.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Daarom dient er rekening gehouden te worden met verkeersklasse 30.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Beheereis	Richtlijn	Wanneer fietspaden worden uitgevoerd in elementenverharding dienen dit trottoirtegels 30x30 te zijn met een minimale dikte van 6 cm. In de kleur rood.
Verhardingen	Verhardingen	Fietspaden	Ontwerpeis	Richtlijn	Indien in het plan/ontwerp andere bestratingsmaterialen worden verwerkt kan er worden afgeweken van tegels om een uniform straatbeeld te creëren.
Verhardingen	Verhardingen	Halfverhardingen	Ontwerpeis	Richtlijn	Voor een halfverharding kan gekozen worden wanneer een verharding een landelijke/natuurlijke sfeer moet uitdragen. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen in (wandel)parken, plantsoenen, bosgebieden enz.
Verhardingen	Verhardingen	Halfverhardingen	Beheereis	Richtlijn	Bij de constructieopbouw dient rekening gehouden te worden met een belasting van (eventuele)onderhoudsvoertuigen gewicht toevoegen KN of wielbelasting o.i.d..
Verhardingen	Verhardingen	Halfverhardingen	Ontwerpeis	Richtlijn	Fietsers en voetgangers zijn de hoofdgebruikers van deze verharding.
Verhardingen	Verhardingen	Halfverhardingen	Ontwerpeis	Richtlijn	Voor de keuze van het toe te passen materiaal dient afstemming met Openbaar Gebied plaats te vinden.
Verhardingen	Verhardingen	In- en uitritten	Beheereis	Richtlijn	In en uitritten dienen in de volgende constructies uitgevoerd te worden conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	In- en uitritten	Beheereis	Richtlijn	Hoekblokken 90gr uitw. Met daartussen 7 strekken BSS DF en in de kleur grijs. Bij gebakken tevens 7 strekken SBS conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	In- en uitritten	Beheereis	Richtlijn	Inritverloopbanden met daartussen inritbanden conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	In- en uitritten	Beheereis	Richtlijn	Raamwerk van opsluitbanden 10x20 gesteld in betonspecie C12/15, onder 45gr o.v. de rijweg met daarin een verharding van betonstraatstenen, standaard keiformaat kleur grijs dik 8cm. (voornamelijk bubeko en industrieterreinen) conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	In- en uitritten	Beheereis	Richtlijn	Indien er bij inritten een trottoir is gesitueerd dient dit trottoir uitgevoerd te worden in een elementenverharding met een minimale dikte van 6cm. Halfsteensverband in lange lagen (uitgaande van trottoirtegels) conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Trottoir,- en opsluitbanden dienen te worden gesteld op een fundering van betonspecie C12/15, dikte van deze fundering is afhankelijk van de ruimte tussen onderzijde van de band en bovenzijde van de fundering.

Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Bij trottoirbanden van 20cm hoog moet minimaal 10cm betonspecie C12/15 worden gebruikt.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Bij trottoirbanden van 25cm hoog moet minimaal 5 cm betonspecie C12/15 worden gebruikt.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Banden dienen aan de achterzijde te worden voorzien van een steunrug van betonspecie C12/15, Als betonmortel/cementspecie voor fundatiestroken, stellagen en/of steunruggen dient mortel van parelbeton 0/16 met betonsterkte C 12/15 te worden toegepast.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Uitzonderingen erftoegangswegen; als afscheiding tussen trottoir en particulier terrein dient minimaal een opsluitband 6X20x100cm te worden toegepast, deze wordt in zand gesteld.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Bij situaties waar trottoirs e.d. grenzen aan groenpercelen, wordt een opsluitband 10x20 gesteld op een fundering van betonspecie C12/15 en voorzien van een steunrug conform bovenstaande eisen.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	In bochten worden bochtbanden dik 25cm toegepast in betonspecie C12/15 laagdikte 5cm.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Trottoirbanden 18/20x25 Trottoirbanden 20x20x25 Opsluitbanden 6x20 Opsluitbanden 10x20 RWS-band 11/22x25 Geleideband 7/20x25 Geleideband 5/20x25 RWP-geleideband 4/12x20 Bovengenoemd in de kleur standaard donkergrijs
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Bij alle wegen wordt een dubbele streklaag toegepast bestaande uit betonstraatstenen standaard keiformaat met een dikte van minimaal 8cm. De toe te passen stenen mogen overeenkomen met materialen die elders in het ontwerp/omgeving worden toegepast.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Indien in het ontwerp wordt gekozen voor straatbakstenen dient de streklaag hier ook uit te bestaan.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Wanneer er in de omgeving geen bestratingsmateriaal wordt toegepast dient het toe te passen formaat en kleur in overleg met functioneel beheerder Openbaar Gebied te zijn.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Bovenstaand dient gesteld te worden op een fundering van ten minste 5cm betonspecie C12/15.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Indien de goot aan één zijde niet opgesloten wordt, dient deze zijde versterkt te worden met een opsluitband 10x20 gesteld in en op betonspecie C12/15.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Diepte molgoot afhankelijk van breedte max 3cm
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Molgoten mogen niet getrapt gestraat worden;
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	De te stellen kolk mag op het diepste punt maximaal 1 cm zicht onder de waterlaag
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Molgoten aanbrengen op een fundering van ten minste 5 cm betonspecie C12/15 t.o.v. de waterlaag.
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Molgoten uitvoeren in een breedte van 5 strekken betonstraatsteen KF
Verhardingen	Verhardingen	Kantopsluitingen	Beheereis	Richtlijn	Voor de materiaalkeuze dient er gekeken te worden naar de overige materialen in het plan/ontwerp of directe omgeving. Mocht hier geen bestratingsmateriaal voorkomen, dient het toe te passen formaat en kleur in overleg met Openbaar Gebied.
Verhardingen	Verhardingen	Markering	Beheereis	Richtlijn	Markering wordt over het algemeen uitgevoerd in thermoplast op gesloten verhardingen en wegenverf op elementenverhardingen conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	Markering	Beheereis	Richtlijn	Wanneer er bezwaren zijn tegen het toepassen van thermoplast (i.v.m. geluidsoverlast) kan worden uitgeweken naar (2 componenten)koudplast conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	Markering	Beheereis	Richtlijn	Vlakmarkeringen en sergeanten worden uitgevoerd in thermoplast conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	Onverharde wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	Het aanleggen van onverharde wegen komt in de toekomst niet of nauwelijks voor. Mocht dit toch voorkomen in een project dient hiervoor afdeling Openbaar Gebied te worden geraadpleegd conform CROW en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	Onverharde wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	Onder onverharde wegen verstaan we binnen de gemeente Weert; wegen van zand en wegen van een funderingsmateriaal zoals menggranulaat, padvast of teervrij asfaltgranulaat.
Verhardingen	Verhardingen	Onverharde wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	Het is van belang dat de afwatering van deze wegen goed is, afschot minimaal 3% om schades te voorkomen.
Verhardingen	Verhardingen	Onverharde wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	Over het algemeen is de verkeersintensiteit voor dit soort wegen minimaal en prevaleert de uitstraling boven de verkeersfunctie.
Verhardingen	Verhardingen	Onverharde wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	i.v.m. stofvorming e.d. zijn deze wegen niet gewenst op locaties waar woningen of bedrijven zijn/worden gevestigd.
Verhardingen	Verhardingen	Onverharde wegen	Beheereis	Richtlijn	De locatie waar dit soort wegen aansluiten op een verharde weg dient over enkele meters te worden uitgevoerd in een verharding. Dit om te voorkomen dat optrekkend verkeer materiaal meeneemt naar de aansluitende weg en/of gaten veroorzaakt. Materiaalkeuze in overleg met Openbaar Gebied.
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Ontwerpeis	Richtlijn	Parkeerbeleidsplan incl. parkeernormen volgt
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Normen conform CROW ASVV en VKK (OG) gem. Weert
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Minimale vrije wegbreedte 3,40meter minimaal overgebleven verkeersruimte in één richting 3,40m (conform CROW)
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Ontwerpeis	Richtlijn	Bij voorkeur worden parkeerplaatsen en stroken uitgevoerd in een elementenverharding, mocht dit technisch niet mogelijk zijn, kan er gekozen worden voor eenzelfde verharding als het aanliggende terrein. Dit kan bijvoorbeeld van toepassing zijn op een industrieterrein.
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Bestrating van betonstraatstenen of straatbakstenen, met een minimale dikte van 8 cm
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Straatzand t.b.v. betonstraatstenen (BSS), laagdikte 5 cm (met tolerantie +/- 1 cm) Brekerszand t.b.v. straatbakstenen (SBS), laagdikte 5 cm (met tolerantie +/- 1 cm)
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Fundering van menggranulaat 0/31,5, minimaal dik 25 cm
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	De hoeken van parkeervakken mogen niet haaks worden uitgevoerd, maar dienen te worden afgerond zoals in bovenstaand voorbeeld.
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Dit kan d.m.v. bochtbanden of hoekblokken zowel in,- als uitwendig.
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Wanneer een haaksparkeerplaats of langsparkeerstrook aan de voor/achterzijde grenst aan een trottoir, dient er een obstakelvrije zone aanwezig te zijn van ten minste 1,20m.
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Deze genoemde ruimte dient over te blijven wanneer een voertuig in het betreffende vak staat geparkeerd.
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Hiermee wordt gewaarborgd dat de voetpaden nog ruim toegankelijk zijn.
Verhardingen	Verhardingen	Parkeren	Beheereis	Richtlijn	Indien de parkeerplaats/strook grenst aan plantsoen met beplanting, dient er een uitstapstrook aangebracht te worden. Deze strook bestaat uit een verhoogde trottoirband, een dikke tegel, minimaal 30x30x6 cm. en een opsluitband 10x20, in en op betonspecie C12/15 gesteld.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Trottoirs dienen met een afschot 2% te worden aangelegd;
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs		Richtlijn	Minimale dikte toe te passen trottoirtegels is 6cm (4,5cm komt te vervallen !!).
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs		Richtlijn	Alle trottoirtegels straten in halfsteens verband, trottoir in kortverband en inritten in langsverband.

Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Ter plaatse van inritten de trottoirtegels in lange lagen.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Straatwerk invegen met brekerzand en aftrillen.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Trottoirs waar verwacht wordt dat deze veel gebruikt zullen worden voor parkeren of door overrijden bij kruispuntplateaus dienen te worden voorzien van een fundering van minimaal 20cm menggranulaat.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Bij hoekoplossingen van trottoirs worden de tegels vanuit beide richtingen door gestraat en wordt de bocht middels spieën dichtgestraat. Tegen kantopsluitingen een halve tegels toepassen, zie onderstaande foto's:
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Breedte tussen de banden bedraagt minimaal 1,80m.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Vrije doorloop trottoir minimaal 1,20m.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Bij het op maat maken van trottoirtegels, zagen i.p.v. knippen.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Trottoirtegels minimaal 6 cm dik.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Straatlaag bestaat uit een laag brekerszand met een dikte van 5 cm (tolerantie +/- 1 cm).
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Indien trottoirs overrijdbaar worden uitgevoerd of als parkeervoorziening worden ingericht een fundering toepassen van 20cm menggranulaat.
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Alle tegels 4,5cm komen te vervallen in het handboek
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Trottoirtegels 300 x 300 x 60 mm met vellingkant en gerecycled toeslagmateriaal (met KOMOkeur);
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Trottoirtegels 150 x 300 x 60 mm met vellingkant en gerecycled toeslagmateriaal (met KOMOkeur).
Verhardingen	Verhardingen	Trottoirs	Beheereis	Richtlijn	Trottoirtegel in de kleur standaard donkergrijs.
Verhardingen	Verhardingen	Verkeersdrempels	Beheereis	Richtlijn	De oprijvlakken van drempels en plateaus moeten worden vormgegeven in een SVT-kromme conform de richtlijnen van de Crow publicatie 172. De oprijvlakken moeten uitgevoerd worden in een elementen- of asfaltverharding.
Verhardingen	Verhardingen	Verkeersdrempels	Beheereis	Richtlijn	Drempels van asfaltverharding worden voorzien van een taludmarkering uitgevoerd in thermoplast.
Verhardingen	Verhardingen	Verkeersdrempels	Beheereis	Richtlijn	Wanneer drempels worden uitgevoerd in een elementenverharding dient het plateau uitgevoerd te worden in betonstraatstenen of straatbakstenen keiformaat dik 8cm, overeenkomstig met de overige bestrating in het plan.
Verhardingen	Verhardingen	Verkeersdrempels	Beheereis	Richtlijn	De taludmarkering bestaat uit hetzelfde bestratingsmateriaal in de kleur wit.
Verhardingen	Verhardingen	Verkeersdrempels	Beheereis	Richtlijn	Het talud dient te worden gestraat op een fundering van minimaal 20cm menggranulaat en max 5cm brekerszand.
Verhardingen	Verhardingen	Vluchtheuvels en verkeersgelei	Ontwerpeis	Richtlijn	Het ontwerp van een aan te leggen geleider is sterk afhankelijk van de omgeving waarin deze wordt aangebracht. Hierbij is de rijsnelheid en verkeersintensiteit o.a. bepalend. Ook kunnen evenementen de keuze van het ontwerp beïnvloeden.
Verhardingen	Verhardingen	Vluchtheuvels en verkeersgelei	Ontwerpeis	Richtlijn	Daarom dient het ontwerp van een geleider in overleg met de afdeling Openbaar Gebied te worden vervaardigd.
Verhardingen	Verhardingen	Wegbermen	Ontwerpeis	Richtlijn	Vaak zorgen wegbermen na verloop van jaren voor problemen m.b.t. afwatering van de rijweg. Het is daarom van belang dat er bij aanleg voldoende aandacht besteed wordt aan dit onderdeel.
Verhardingen	Verhardingen	Wegbermen	Beheereis	Richtlijn	De berm dient 3 cm onder bovenkant van de aanliggende verharding te worden afgewerkt
Verhardingen	Verhardingen	Wegbermen	Beheereis	Richtlijn	Bermen dienen onder 1 lijn te worden afgewerkt, afschotpercentage 3,5%
Verhardingen	Verhardingen	Wegbermen	Beheereis	Richtlijn	Egaliseren en inzaaien met graszaad B3, Afdeling groen dient hierbij in kennis te worden gesteld zodat zij indien gewenst een ander gras of bloemenmengsel kunnen voorschrijven.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	Op wegen van deze wegcategorie, in voornamelijk woongebieden, prevaleert de verblijfsfunctie boven de verkeersfunctie. Daarmee bedoelen we dat zaken als veilig fietsen, lopen en spelen voorop staan.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Standaard wordt in de gemeente Weert voor deze wegen een elementenverharding toegepast bestaande uit BSS KF of SBS KF. Echter bij busroutes en wegen t.b.v. bereikbaarheid winkels wordt een asfaltbetonverharding toegepast. Bij de constructie van deze wegen dient minimaal verkeersklasse 30 aangehouden te worden.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Wegen bij voorkeur aan te leggen in tonronding, afschot minimaal 2% en maximaal 3%
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Indien de situatie hier om vraagt kan er uitgeweken worden naar eenzijdige afschot ipv tonronding.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Parkeerstroken en parkeerterreinen dienen een afschot te hebben van minimaal 2% en maximaal 3%
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	De fundering van menggranulaat 0/31,5 dient door te lopen tot minimaal 25cm achter de goot en kantopsluiting.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Bij hergebruik van bestratingsmateriaal, wordt gebroken en slecht materiaal verwijderd en vervangen. Het nieuwe materiaal dient in een aaneengesloten gedeelte te worden verwerkt.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Straatwerk van wegen dient uitgevoerd te worden in keperverband. Straatwerk van parkeerstroken en inritten in elleboogverband.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Waar mogelijk bisschopsmutsen en halve betonstraatstenen toepassen om pasmaken zoveel mogelijk te beperken.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Tegen de kantopsluiting dient 1 streklaag te worden aangebracht.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Bestrating dient afgestrooid en ingeveegd te worden met brekerzand
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Bij betonmateriaal een straatlaag van straatzand toepassen met een dikte van 3 cm met tolerantie +/- 1cm.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Bij gebakken materiaal een straatlaag van brekerzand toepassen met een dikte van 5 cm met tolerantie +/- 1cm.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Afzanden en invegen ten alle tijden met brekerzand.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Funderingslaag van minimaal 25cm menggranulaat 0/31.5
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Betonstraatstenen of straatbakstenen dienen minimaal 8cm dik te zijn
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Betonsstraatstenen standaard keiformaat, dienen minimaal 8cm dik te zijn, en te zijn voor zien van een hoogwaardige uitgewassen toplaag . De dikte van de toplaag is gemiddeld 10 mm. Na bewerking van de toplaag door middel van een speciaal wasproces bestaat het zichtvlak voor ca. 80% uit natuurlijk materiaal van een fijne (1-3 mm.) gradatie. De natuurlijke toplaag wordt deels ondersteund met een pigmentering.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	Toe te passen straatbakstenen A4-12 dienen in overleg met de afdeling Openbaar Gebied te worden gekozen.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Verkeersklasse 30 Bij dit type wegen staat de verkeersfunctie centraal (maximaal 60 vrachtauto's per etmaal per weg) Deze wegen dienen als asfaltbetonwegen te worden uitgevoerd.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Verkeersklasse 45 Bij dit type wegen staat de verkeersfunctie centraal. (meer dan 60 vrachtauto's per etmaal per weg) Deze wegen dienen in asfalt, beton of een combinatie van beide worden uitgevoerd.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Verkeersklasse 60 Bij dit type wegen wordt de verharding zeer intensief belast, met name bij opstelstroken, kruispunten en dergelijke, met langzaam rijdend, manoeuvrerend of stilstaand zwaar verkeer. Deze wegen dienen in asfalt, beton of een combinatie van beide worden uitgevoerd.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Wegen aan te leggen met dakprofiel, afschot 2,5% Indien de situatie hier om vraagt kan er uitgeweken worden naar eenzijdig afschot.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	klik aan goten en strekken 0,5cm conform CROW
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	De fundering van menggranulaat dient door te lopen tot minimaal 25 cm achter de goot- en kantopsluiting.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Asfaltdeklagen dienen warm-tegen-warm te worden aangebracht. Het maken van een dwars(dag)las dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

Verhardingen	Verhardingen	Wegen		Richtlijn	Vooraf dient afstemming met Openbaar Gebied plaats te vinden (algemene regel voor meerdere disciplines misschien beter om dit toe te passen?).
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	De constructie van nieuw aan te leggen wegen dient door de ontwerper i.o.m. opdrachtgever te worden bepaald. Voornaamste uitgangspunten hierbij zijn;
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Funderingslaag van minimaal 25cm menggranulaat 0/31,5
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	De dikte van het zandbed is afhankelijk van de draagkracht van de ondergrond. De draagkracht bij verhardingsconstructies dient de E-modulus minimaal 100 MPa te zijn.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Voor het zandbed mag uitsluitend materiaal worden toegepast dat voldoet aan de eisen voor "zand in zandbed" (Standaard RAW Bepalingen). Het materiaal moet tevens voldoen aan de eisen van het Bouwstoffenbesluit. Het zand mag niet verontreinigd zijn met zaden en mag de groei van kruiden niet bevorderen.
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Wegtype/verkeersklasse
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Beheereis	Richtlijn	Ligging (wringen e.d.)
Verhardingen	Verhardingen	Wegen	Ontwerpeis	Richtlijn	Geluidsreducerende deklagen worden enkel toegepast op hoofdwegen, zoals ringbanen en regionale ontsluitingswegen.
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Beheereis	Richtlijn	Wegen dienen getoetst te zijn met maatgevende voertuigen (vuilnisophaal, bus (indien relevant), gladheid (indien relevant), 112)
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Beheereis	Richtlijn	Verhardingconstructies, m.u.v. voetpaden, dienen minimaal in verkeersklasse 3 uitgevoerd te worden;
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Beheereis	Richtlijn	Rekening dient te worden gehouden met voorzieningen voor mensen met een handicap. Op alle hoeken van kruispunten dienen de trottoirs toegankelijk te zijn voor gehandicapten door middel van een invalide-inritconstructie. Het hoogteverschil tussen de rijbaan, goottegel of gootklinker en het trottoir mag maximaal 1 cm zijn en in het verlaagde gedeelte mogen geen obstakels of kolken worden geplaatst. De locatie dient zodanig gesitueerd te worden dat rolstoelgebruikers het trottoir recht op en af kunnen rijden. De minimaal benodigde vrije ruimte achter de invalide-inritconstructie is 1,00 meter. Indien de afstand tussen twee invalideninritten, inclusief inritten voor motorvoertuigen, meer dan 100 meter bedraagt dan moet een extra inrit worden gemaakt.
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Ontwerpeis	Richtlijn	Overige wenselijke voorzieningen voor minder valide verkeersdeelnemers dienen na vaststelling van het standaardontwerp in overleg met de afdeling Openbaar gebied te worden ontworpen conform de richtlijnen;
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Ontwerpeis	Richtlijn	Op het weggedeelte waar nieuw hoofdriool moet worden gelegd, moet de hele wegconstructie worden vervangen. Afhankelijk van de ligging en diepte van het riool en de wegbreedte kan soms worden volstaan met het opbreken van de wegconstructie vanaf de kant van de weg tot het midden van de weg. Indien mogelijk moet het bestaande funderingsmateriaal worden hergebruikt, zo nodig onder bijlevering van funderingsmateriaal om de onderbouw af te profileren;
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Ontwerpeis	Richtlijn	Het ontwerp dient zodanig te zijn dat oneigenlijk gebruik van de verharding, het afsnijden van bochten (ook bij verhoogde kruisingsvlakken) niet mogelijk is;
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Ontwerpeis	Richtlijn	Wegen die opengesteld zijn voor verkeer, moeten veilig en schoon zijn. De tijdige afbouw van bouwwegen is hierbij belangrijk;
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Beheereis	Richtlijn	Bouwwegen dienen te worden voorzien van een verharding, afhankelijk van de uiteindelijke situatie kan een keuze gemaakt worden in constructie en materiaal.
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Beheereis	Richtlijn	i.g.v. een elementenverharding is het niet toegestaan de nieuwe bestratingsmaterialen te gebruiken.
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Beheereis	Richtlijn	Bij nieuwe wegaansluitingen op bestaande wegen dient aandacht te zijn voor de afwatering van het aangrenzende kruisingsvlak. Hiervoor dient een hoogteplan te moeten worden gemaakt en voorgelegd aan de directie.
Verhardingen	Verhardingen	Wegontwerp	Ontwerpeis	Richtlijn	De verharding van de rijbaan is bepalend voor de uitvoering van de drempels en plateaus. Indien de verharding van de rijbaan asfalt is, dan worden de drempels en de plateaus ook in asfalt uitgevoerd.
Straatmeubilair	Straatmeubilair	Banken	Ontwerpeis		Doordachte keuze t.a.v. toe te passen typen en uitvoering (hufter-proof, onderhoudsarm, graffiti-coating etc.)
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Plaatsnaamborden	Beheereis		Als Komborden en portaal word het volgende type toegepast;
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Plaatsnaamborden	Beheereis		Optioneel worden deze voorzien van (zone)bebording m.b.t. snelheid.
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Straatnaamborden	Ontwerpeis		Uiteraard dienen toe te passen verkeersborden te voldoen aan de daarvoor geldende regels en richtlijnen.
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Straatnaamborden	Beheereis		Bij het ontwerp dient aandacht te zijn voor het beperken van obstakels in de openbare ruimte. Verkeersborden worden waar mogelijk bevestigd aan andere elementen zoals lichtmasten. Ook kunnen er meerdere borden op een paal worden geplaatst.
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Straatnaamborden	Beheereis		Vanuit het verleden zijn er diverse soorten straatnaamborden toegepast in Weert. Vanaf heden wordt enkel nog het volgende type toegepast; Type bord: Systeem 2000 Bordkleur: Blauw - RAL 5017 Positie: Links lay-out: SNB15-1-regel-60/45 Lettertype: Dd Kaderrand: Smal
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Straatnaamborden	Beheereis		Het uitgangspunt moet zijn om geen flespalen toe te passen voor enkel een straatnaambord. Straatnaamborden zijn dusdanig van formaat dat deze prima op een verkeersbordpaal, lichtmast of gevel # (is dit nog van deze tijd ?) kunnen worden bevestigd.
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Verkeersborden	Beheereis		Eisen conform CROW
Bebording en bewegwijzering	Bebording en bewegwijzering	Verkeersborden	Beheereis		Indien mogelijk verkeersborden plaatsen op bestaande objecten (zoals palen en lichtmasten)
Riolering	Riolering	Algemeen	Ontwerpeis	Beleid	Het totale rioolontwerp (inclusief de bergende hemelwatervoorziening) moet altijd in samenspraak met de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert worden opgesteld. Dit geldt ook voor alle werkomschrijvingen
Riolering	Riolering	Algemeen	Ontwerpeis	Beleid	Het totale rioolontwerp (inclusief de bergende hemelwatervoorziening) moet altijd door de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert goedgekeurd worden voordat het een definitief rioolontwerp wordt. Dit geldt ook voor alle werkomschrijvingen
Riolering	Riolering	Algemeen	Beheereis	Beleid	Er moet altijd een opleverinspectie worden uitgevoerd in het nieuw gelegde riool. Deze opleverinspectie moet uitgevoerd worden op de fundering. Nadat de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert akkoord is met het gelegde riool mag pas de definitieve verharding aangebracht worden. Word deze definitieve verharding toch eerder aangebracht dan zal deze verwijdert moeten worden indien de kwaliteit van het gelegde riool niet akkoord is.
Riolering	Riolering	Algemeen	Beheereis	Beleid	Van het totale rioolontwerp (inclusief de bergende hemelwatervoorziening) moet altijd na aanleg een volledige revisiemap opgesteld worden. Deze revisiemap moet gecontroleerd wen goedgekeurd worden door de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert. Pas daarna kan het werk overgedrgane worden aan de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert.
Riolering	Riolering	Algemeen	Beheereis	Beleid	De volledige revisiemap bestaat minimaal uit: duidelijke en volledige tekeningen van het gehele systeem schaal 1:500, detailtekeningen van alle bijzondere objecten (niet standaard), overzichtstekening van het totale werkgebied, tekeningen tbv opleverinspecties, opleverinspectiebeelden, opleverinspectierapportage, normbladen van toegepasten producten, gemaalgegevens, electrische schema's, enz.
Riolering	Riolering	Hemelwater	Ontwerpeis	Beleid	Het hemelwater wordt NIET automatisch met een ondergronds riool ontworpen. Berging van hemelwater MOET bovengronds ontworpen worden tenzij dit echt niet mogelijk is. Denk dan aan goed functionerende WADI's, waterbergende funderingen (Aquaflow, Rockflow, LAVA) of starre constructies net onder de verharding (watertafel, waterblock, StormTech.com) of een combinatie hiervan.
Riolering	Riolering	Hemelwater	Ontwerpeis	Beleid	Het hemelwater wordt NIET verpompt (onder vrijverval).
Riolering	Riolering	Hemelwater	Ontwerpeis	Beleid	De bergende hemelwatervoorziening moet minimaal 25 cm boven de GHG gerealiseerd worden
Riolering	Riolering	Hemelwater	Ontwerpeis	Beleid	De bergende hemelwatervoorziening moet minimaal 100mm per m2 aangesloten verhard oppervlak kunnen bergen
Riolering	Riolering	Hemelwater	Ontwerpeis	Beleid	De bergende hemelwatervoorziening moet na maximaal 24 uur weer 100mm per m2 aangesloten verhard oppervlak kunnen bergen. Dus een ledigingstijd van 24 uur. (goede K-waarde noodzakelijk)

Riolering	Riolering	Hemelwater	Ontwerpeis	Beleid	De bergende hemelwatervoorziening moet functioneel beheerbaar zijn. Denk hierbij aan reinigen en inspecteren en eventueel reparatie. Er moet altijd een beheerparagraaf ter toetsing aan en goedkeuring van Functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert.
Riolering	Riolering	Hemelwater	Ontwerpeis	Beleid	Als de bergende hemelwatervoorziening voldoet aan alle bovengenoemde eisen, dan is er een overstortvoorziening mogelijk.
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Afschot vuilwaterstelsel 1:500
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Minimale diameter voor vuilwaterriool is Ø200 mm
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Afschot hemelwaterstelsel 1:500 (minimaal 1:1000)
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Minimale diameter voor regenwaterriool is Ø315 mm
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Dekking op de buis minimaal 1,20 meter ivm realiseren huis- en kolkaansluitingen op kop hoofdriool
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Huis- en kolkaansluitingen altijd aansluiten op 12u
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	De IT-riolering aan weerszijden voorzien van minimaal 0,5m3 per m1 draineerzand (niet aan boven- en onderkant)
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Voor IT-riolering tot en met Ø400 mm gebruik maken van een aan de buitenkant geribbelde PVC-buis omhuld met geotextiel
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Voor IT-riolering vanaf Ø600 mm gebruik maken van infiltratie betonbuizen
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Buisverbindingen door middel van ingestorte manchetten inclusief rubberring
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Indien kunststof riolering wordt aangelegd, de volgende specificaties hanteren: Vuilwater (VWA/DWA) of gemengd riool: PVC, SN8, grijs Regenwater (RWA/HWA): PVC, SN8, bruin Infiltratieriool (IT): PVC, SN8, groen Pers- en drukleiding: PP, type op basis van dimensionering, zwart-met-bruine-streep
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Rioolbuizen tot en met Ø400 mm uitvoeren in PVC
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Rioolbuizen vanaf Ø400 mm uitvoeren in beton
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Richtingverandereingen in het riool alleen maar toepassen in putten
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Na aanleg van riool moet altijd ter controle en goedkeuring door de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert een opleverinspectie conform NEN-EN 13508-2
Riolering	Riolering	Buizen	Beheereis	Richtlijn	Bovengenoemde opleverinspectie MOET altijd op de puinbaan uitgevoerd worden. Pas na goedkeuring van de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert mag verder gegaan worden met de werkzaamheden tbv de definitieve verharding
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Ontwerpeis	Beleid	Bij nieuwbouw dienen hemelwater en vuilwater gescheiden worden aangeboden op de perceelgrens
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Ontwerpeis	Beleid	Per perceel één vuilwateraansluiting
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Ontwerpeis	Beleid	Per perceel één regenwateraansluiting (indien van toepassing)
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Ontstoppingsstuk tot ca. 0,50 meter op particulier terrein aanleggen
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Ontstoppingsstuk voorzien van klem- of schroefdeksel
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Huisaansluitingen op minimaal 0,70 meter maximaal 1,0 meter diep ten opzichte van toekomstig maaiveld/toekomstige verharding ter hoogte van de erfgrens
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Ontwerpeis	Beleid	Geen kolken aansluiten op huisaansluitingen
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Ontwerpeis	Beleid	Bij herinrichtingen dienen huis- en kolkaansluitingen altijd vervangen te worden
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Beleid	Huisaansluiting: PVC SN8 Kleur: grijs (vuil water) Kleur: bruin (regenwater) Kleur: groen (infiltratie)
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Diameter particuliere huisaansluiting Ø125 mm
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Diameter bedrijfsaansluiting, appartementencomplex, … minimaal Ø160 mm
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Beleid	Aansluiting op hoofdriool op klok 12 met standpijp en bochtstuk
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Ontwerpeis	Beleid	Eén aansluiting per inlaat
Riolering	Riolering	Huisaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Buisverbindingen door middel van ingestorte manchetten
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Altijd de "Multikolk" van Nering Bögel toepassen met een uitgaangde leiding van Ø160mm
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Dimensies kolk: Eendelige betonkolk met deksel Totale hoogte kleiner of gelijk aan 0,90 meter Aansluiting Ø160mm Gietijzer uitlaatstuk Geen flexibele verbinding
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Ontwerpeis	Richtlijn	Indien er lijn- of roosterafwatering toegepast wordt, altijd in overleg met en ter goedkeuring van de functioneel beheerder water en riolering van de gemeente Weert
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Hart-op-hartafstand kolken langs de rijbaan maximaal 20 meter
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Beleid	Bij verharde oppervlaktes maximaal 100 vierkante meter per kolk
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Buisverbindingen door middel van ingestorte manchetten
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Beleid	Kolkaansluiting: PVC SN8 Kleur: bruin (regenwater) Kleur: groen (infiltratie)
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Beleid	Diameter kolkaansluitin Ø160mm
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Aansluiting op hoofdriool tot en met Ø200 mm op klok 12 met T-stuk, standpijp en bochtstuk
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Aansluiting op hoofdriool vanaf Ø250 mm op klok 12 met klikinlaat, standpijp en bochtstuk
Riolering	Riolering	Kolken en kolkaansluitingen	Beheereis	Richtlijn	Maximaal twee tegenoverliggende kolken combineren met een stroom T-stuk (met getrokken bochten)

Riolering	Riolering	Gemalen	Ontwerpeis	Beleid	Onze contractpartner voor alle electro-mechanische voorzieningen (Het Waterschapsbedrijf Limburg WBL) verzorgt voor de gemeente Weert het gehele traject van ontwerp tot en met uitvoering van een gemaal met bijbehorende persleiding en lozingspunt.
Riolering	Riolering	Gemalen	Beheereis	Beleid	Het leveren en plaatsen van een gemaal dient als stelpost te worden opgenomen in het bestek of overeenkomst
Riolering	Riolering	Gemalen	Ontwerpeis	Beleid	Gemaal dient te worden aangesloten op het openbaar elektriciteitsnetwerk
Riolering	Riolering	Gemalen	Beheereis	Richtlijn	De besturingskast dient op de afdekplaat van de pompput te worden geplaatst
Riolering	Riolering	Gemalen	Ontwerpeis	Richtlijn	De pompput moet altijd buiten de rijweg worden geplaatst
Riolering	Riolering	Gemalen	Ontwerpeis	Richtlijn	Het gemaal moet via een (half)verharding bereikbaar zijn voor de benodigde onderhoudsvoertuigen. Deze benodigde onderhoudsvoortuigen worden bepaald door het type en de omvang van het te realiseren gemaal
Riolering	Riolering	Pers- en drukriolering	Ontwerpeis	Beleid	Onze contractpartner voor alle electro-mechanische voorzieningen (Het Waterschapsbedrijf Limburg WBL) verzorgt voor de gemeente Weert het gehele traject van ontwerp tot en met uitvoering van een gemaal met bijbehorende persleiding en lozingspunt.
Riolering	Riolering	Pers- en drukriolering	Ontwerpeis	Beleid	Pers- of drukriool ligt niet onder een gesloten verharding
Riolering	Riolering	Pers- en drukriolering	Beheereis	Beleid	Aansluiting op vrijvervalstelsel onder in de kunststof ontvangstput, met stroomrichting mee
Riolering	Riolering	Pers- en drukriolering	Beheereis	Beleid	Lozingsput uitvoeren in kunststof met vlakke bodem en een prefab stroomprofiel
Riolering	Riolering	Putten	Ontwerpeis	Beleid	Putnummers worden toegewezen door Gemeente Weert
Riolering	Riolering	Putten	Beheereis	Richtlijn	Onderlinge afstand tussen twee putten maximaal 70 meter
Riolering	Riolering	Putten	Beheereis	Beleid	Alle putten moeten van beton zijn
Riolering	Riolering	Putten	Beheereis	Beleid	Uitzondering: lozingsputten waar persleidingen in uit komen altijd van kunststof maken ivm H2S-gas
Riolering	Riolering	Putten	Beheereis	Beleid	De putten van de IT-riolering zijn voorzien van een zandvang met een diepte van 300 mm
Riolering	Riolering	Putten	Beheereis	Beleid	Minimale inwendige afmetingen betonput: Vierkant 1000x1000mm; Rond diameter 1000mm Geprefabriceerd stroomprofiel Prefab aansluitingen Mangat
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Richtlijn	Geen putafdekking in molgoot of bandenlijn
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Beleid	Putrand in asfaltverharding conform volgende specificaties van Nering Bögel type: NeBoLock 2709 en 2710 Zie productblad 1.26 Putdeksel voorzien van het stadswapen van Weert (zie specificatie)
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Beleid	Putrand in elementenverharding conform volgende specificaties van Nering Bögel type: NeBoLock 2714 en 2715 Zie productblad 1.27 Putdeksel voorzien van het stadswapen van Weert (zie specificatie)
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Beleid	Putrand in bermen conform volgende specificaties van Nering Bögel type: N352 NB R BERM "Centerfix" Zie productblad N352 NB-R-BERM Centerfix Putdeksel voorzien van het stadswapen van Weert (zie specificatie)
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Richtlijn	Putrand stellen met prefab betonnen stellagen (maximaal 30 centimeter), Poltec 700 stelmortel
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Richtlijn	De naden tussen de stellagen afsmeren met specie
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Beleid	Putranden voorzien van opschrift VW (Vuilwater), RW (Regenwater), IT (Infiltratririool) of DR (drainage)
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Beleid	Putdeksels voorzien van opschrift Vuilwater, Regenwater, Infiltratie of Drainage
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Beleid	Putranden van een gemengd rioolstelsel krijgen geen opschrift
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Beleid	Putdeksels van een gemengd rioolstelsel krijgen geen opschrift
Riolering	Riolering	Putrand en putdeksel	Beheereis	Richtlijn	Putrand en -deksel zo plaatsen dat de stroomrichting de goede kant op wijst
Water	Water	Watergangen	Beheereis		Minimale bodembreedte is 0,50 meter
Water	Water	Watergangen	Beheereis		Minimale talud is 1:1
Water	Water	Watergangen	Beheereis		Breedte onderhoudspad: Bij slootbreedte tot 3 meter: minimaal 3 meter breed Bij slootbreedte tussen 3 en 6 meter: minimaal 5 meter breed Bij slootbreedte groter dan 6 meter: sloot toegankelijk voor onderhoudsboot of -machine
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Beheereis		Bereikbaar voor materieel: Werkpad van min 3,5 m breed en minimaal 4,0 m hoog Materieel groot -> mobiele kraan met maaibalk / tractor met klepel / maai zuig combi
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Ontwerpeis		Is geen locatie voor aanplanting
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Ontwerpeis		Onderhoud dient te worden uitgevoerd zodat ten alle tijden m3 en functie blijven behouden Functie dient overhand te hebben op uitstraling
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Ontwerpeis		Aansluitingen van rwa dient dmv uitstroomprofielen ter goedkeuring van afd Water en Riolering
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Ontwerpeis		Beschoeiing ter goedkeuring van Water en Riolering en in eigendom van Gem Weert
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Ontwerpeis		Onderhoudsparagraaf
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Beheereis		Dimensionering: 100 mm berging en afvoer- / overstortmogelijkheden naar watervoerende sloten / lossingen
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Beheereis		Duikers: Diameter dient te worden berekend nav te verwerken water-> iom de functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert Vlakke binnenzijde van de buis Sterkte verkeersklasse tbv locatie te bepalen -> iom de functioneel beheerder Water en Riolering en Verkeer van de gemeente Weert Minimale dekking 0,8 m
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Beheereis		Revisie duiker: Maaiveld Bob Diameter Materiaal Lengte X,y,z.
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Beheereis		Revisie waterlichaam: Maaiveld omliggend terrein Bovenzijde talud insteek Onderzijde talud insteek Bodem Hoogte verschillen in het waterlichaam X,y,z. Voldoende om een 3D uitwerking van het waterlichaam te maken
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Beheereis		Minimale afmetingen sloten en oppervlakte wateren -> ter onderhoud groot materieel Minimale lengte 4,0 m Minimale breedte 1,2 m Minimale bodenbreedte 0,5 m Minimale diepte 0,8 m Talud steil maximaal talud van 1:4 Verbonden met een stromend waterlichaam -> GEEN doodlopende of eindpunten
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Ontwerpeis		Oppervlakte water veiligheid: Veiligheid rondom dient locatie specifiek te worden uitgewerkt ter goedkeuring van de functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w	Ontwerpeis		Waterniveau regeling aan bovenzijde

Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w Ontwerpeis	Automatische niveauregeling wordt ontworpen door de functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert Stroomvoorziening aanvragen per locatie (niet aansluiten op een andere openbare of particuliere voorziening) -> eigen EAN nummer en stroomvoorziening via Gemeente Weert Telemetrie richting WBL WBL ontwerpt iov Gemeente Weert Alle kosten voor ontwikkelaar
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte w Beheereis	Handmatige niveau regeling ter goedkeuring door functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert Grote nav berekening op betreffende locatie Minimale bediening is dmv spindel (NIET dmv losse schotten!!) voorkeur klepstuw gegalvaniseerd Alle kosten voor ontwikkelaar

Categorie	Subcat1	Subcat2	Type	Niveau	Hardheid	Fase	Gebied	Omschrijving	Kolom1
Groen	Groen	Algemeen groen	Ontwerpeis					Er dient rekening gehouden te worden met looproutes om te voorkomen dat er olifantenpaadjes ontstaan.	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					De breedte van een onderhoudspad moet minimaal 2,5 meter zijn om machinaal onderhoud mogelijk te maken.	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					De plantafstand van de rand dient afgestemd te worden op de soort beplanting	
Groen	Groen	Algemeen groen	Ontwerpeis					Met beplantingskeuze afstemmen op verkeersveiligheid en sociale veiligheid	
Groen	Groen	Algemeen groen	Ontwerpeis					Beplantingkeuze mag de functie van de verlichting niet belemmeren	
Groen	Groen	Algemeen groen	Ontwerpeis					Het bevorderen van biodiversiteit is een uitgangspunt bij het opstellen van een beplantingsplan	
Groen	Groen	Algemeen groen						# voor beleid: hoe klimaatbestendig? Het klimaatbestendig maken van het groen is een uitgangspunt bij de inrichting van de openbare ruimte	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					Rekening houden met zout strooien (typen, soorten groen en verhoogde banden)	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					De beplantingskeuze wordt afgestemd op de standplaats van de beplanting, grassen, bomen	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					Plantvakken parkeervriendelijk inrichten (de beplanting mag de parkeerbeweging niet hinderen)	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					Beplanting dient binnen twee jaar gesloten te zijn	
Groen	Groen	Algemeen groen	Ontwerpeis					De definitieve beplantingshoogte mag de verkeersveiligheid niet belemmeren	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					Beplanting moet voorzien zijn van een NAK-certificaat	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					Beplanting moet duurzaam geteelt zijn	
Groen	Groen	Algemeen groen	Beheereis					Handboek Bomen van Norminstituut bomen is van toepassing.	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Ontwerpeis					Beplantingsvakken dienen klimaatbestendig ingericht te worden. Rekening houden met lange droge periodes en beschikbaarheid water.	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Beheereis					Minimale afmeting groenvlakken 5x2 meter, geen snippergroen	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Beheereis					Langs fietspaden geen heesters planten die overlast veroorzaken voor de gebruikers	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Ontwerpeis					Gebruik van plantmateriaal dat bij huidige klimaatomstandigheden aansluit	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Ontwerpeis					Beplantingskeuze bevorderen biodiversiteit	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Beheereis					Uitgangspunt is chemisch vrij onderhoud van beplantingen	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Beheereis					Hoogte blok en bodembedekkende beplanting mag max. 50 centimeter hoog worden	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Beheereis					Doorwortelbare ruimte 50 centimeter	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Beheereis					Storende lagen doorbreken tot 1 meter diepte	
Groen	Groen	Beplantingsvakken	Beheereis					Humusgehalte minimaal 8 tot 15 %	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Bermgras Dit zijn grasvelden met bermgras en of wildbloemenmengsels. Deze grasvelden worden 1 of 2 keer per jaar gemaaid. Na het maaien dient het maaisel 10 dagen te blijven liggen zodat het rijpe zaad op het terrein achter kan blijven. Na deze 10 dagen het maaisel grondig opruimen en afvoeren.	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Bermgras talud Bermgras op een talud vermengd met een wildbloemenmengsel moet minimaal 1 en maximaal 2 x per jaar gemaaid worden. Na het maaien dient het maaisel 10 dagen te blijven liggen zodat het rijpe zaad na het verwijderen achter kan blijven. Na deze 10 dagen dient het maaisel grondig opgeruimd en afgevoerd te worden.	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Schraal gras Schraal gras is gras dat gemaaid en afgeruimd moet worden. Dit ter bevordering van de ecologische functie m.b.t. flora en fauna. Door verschraling van het grasland krijgen met name kruiden meer kans om te ontwikkelen en uit te zaaien. Schraal gras vereist een minimale breedte van 6 meter t.b.v. de ecologische functie.	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Extensief gras Extensief gras heeft geen specifieke ecologische functie zoals schraal gras. Extensief gras wordt in de regel gemaaid met een klepelmaaier. Zodoende kan het gemaaide gras vaak blijven liggen. Extensief gras komt veelal voor in de standaard gebieden en de buitengebieden.	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Berm moet bereikbaar zijn voor machinaal maaien	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Minimale breedte bermstrook is 2 meter	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Geen tot weinig obstakels zoals verkeerspalen, etc. in berm aanbrengen	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Bermen worden vooral vlak aangelegd, maar kan ook op een talud aangelegd worden	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					De toe te passen bermen mengels zijn bestand tegen droogte, hittestress, ziektes en het toe te passen gebruik.	
Groen	Groen	Bermen	Beheereis					Onderzoeken grondsoort welk zaadmengsel op de locatie gebruikt kan worden.	
Groen	Groen	Bermen	Ontwerpeis					Bij de keuze van het zaadmengsel wordt rekening gehouden met biodiversiteit waarbij de plaatselijke aanwezige soorten in het mengsel zijn opgenomen	
Groen	Groen	Bomen	Ontwerpeis					Bestaande bomen zo veel mogelijk handhaven op bestaande locatie Indien niet mogelijk: alleen verplaatsen bestaande bomen als verplantbaarheidsonderzoek uitwijst dat de boom het zal gaan overleven. Indien niet mogelijk: gekapitaliseerde waarde bestaande boom door taxatie gebruiken voor herplant nieuwe boom of bomen	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Boomsoorten toepassen die qua grootte (volle wasdom) geschikt zijn voor locatie, zowel bovengronds als ondergronds. Op tekening bomen op schaal intekenen in volle wasdom (30 jaar)	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bomen bij voorkeur planten in beplantingsvakken of gras waarvan de groeiplaats zo groot is dat de boom zijn volwassen habitus kan bereiken.	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bomen in verhardingen voorzien van een groeiplaats waar de boom zijn volwassen habitus kan bereiken	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Minimale boommaat te planten bomen 20-25	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bomen welke bij parkeervakken in verhardingen worden geplant voorzien van permanente boombescherming	
Groen	Groen	Bomen	Ontwerpeis					Zo veel als mogelijk bomen planten die weinig tot geen overlast geven, zoals vallende vruchten, bomen met luizen, druipende Lindes of besjes bij parkeerplaatsen	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Boomsoort keuze afstemmen op de strooiroutes	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Voorkomen dat pekelwater in boomspiegel kan lopen	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bomen minimaal halve kroondiameter bij volle wasdom vanaf kant rijbaan plaatsen	
Groen	Groen	Bomen	Ontwerpeis					Variëteiten van bomen gebruiken die niet gevoelig zijn voor heersende ziekten zoals bacterievuur, iepziekte en watermerkziekte	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Boomroosters alleen toepassen als er in het gebied auto's komen die in de kroonprojectie van de bomen kunnen komen.	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bij boomspiegels beplanting toepassen die kunnen groeien onder een volwassen boom.	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bomen met afhangende takken toepassen in grasvelden alleen als er niet gemaaid wordt	
Groen	Groen	Bomen	Ontwerpeis					Rekening houden met de bezonning en belichting van gebouwen, particuliere tuinen, speelplaatsen en onderliggend groen	
Groen	Groen	Bomen	Ontwerpeis					Bomen mogen geen hinder veroorzaken voor de verkeersveiligheid	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bomen zijn duurzaam gekweekt	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Het aantal m3 groeiplaats voor een boom is afhankelijk van de volgende factoren en zijn van belang voor het duurzaam in stand houden van bomen.	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					De kroonoppervlakte van de boom bepaald samen met de standplaats de hoeveelheid van het beschikbare doorwortelbare volume van een boom.	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Doorwortelbaar volume van 0.75 m^3 per m^2 kroonprojectie, mits gelegen onder een luchtdoorlatend oppervlak (verharding) met een organische stofgehalte(O.S. van 3-5 % en de boom wordt voorzien van een beluchtingssysteem ter voorkoming van zuurstofgebrek	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bij een O.S. gehalte van >7% (heestervak of gazon) kan volstaan worden met een doorwortelbaar volume van 0.50 m^3 grond per m^2 kroonprojectie en de boom wordt voorzien van een beluchtingssysteem ter voorkoming van zuurstofgebrek.	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Bij zandgronden wordt ten alle tijden bomengrond toegepast. Het percentage organische stofgehalte van bomengrond is afhankelijk van de boomsoort die is toegepast.	
Groen	Groen	Bomen	Beheereis					Type grondmengsel bij een fietspad en voetpad: Normaal bomenzand (M50= 210-400um), Plantgaten ten behoeve van nieuwe bomen in verharding voorzien van bomenzand Eisen bomenzand: matig fijn zand (M50 =180 -300 mm, 3-5% organische stof) dat tot max. 250 N/cm2 verdicht mag worden (indringingsweerstand na verdichten 1,5-2,0 MPa).	

Groen	Groen	Bomen	Beheereis	Type grondmengsel bij hoge belasting zoals een rijweg en parkeerplaats: Bomengranulaat (BSI)
Groen	Groen	Bomen	Beheereis	Toepassen beluchtingskokers bij bomen waar bomengrond is toegepast met een rijk organische stofgehalte (12-18%). De bomen worden voorzien van een duurzaam watergeef/beluchting voorziening voor de duur van minimaal 3 jaar.
Groen	Groen	Bomen	Beheereis	Bij iedere boom worden 2-3 boompalen voorgeschreven
Groen	Groen	Bomen	Beheereis	Indien er werkzaamheden binnen de kroonprojectie van een bestaande boom worden uitgevoerd, dient de afdeling Openbaar Gebied (OG) hiervan op de hoogte te worden gesteld. De bomenposter van Stadswerk is van toepassing bij de inrichting van een bouwplaats. https://kennisbank.norminstituutbomen.nl/
Groen	Groen	Bosplantsoen	Beheereis	Bosplantsoen is plantsoen bestaande uit zowel struik- als boomvormers (vaak inheemse soorten). Bosplantsoenvakken zijn t.b.v. de groei en vervulling van de functie breder dan 6 meter. Er kunnen ook boomvormers in voorkomen. De boomvormers groeien door als solitaire bomen. Komt voor binnen de bebouwde kom.
Groen	Groen	Bosplantsoen	Beheereis	Bosplantsoen, het eindbeeld moet bij de beheerder bekend zijn. In het ontwerpstadium moet het eindbeeld bepaald worden, aan de hand waarvan beheermaatregelen kunnen worden opgesteld. Rekening houden met verkeersveiligheid (uitzichthoeken) en sociale veiligheid (zicht vanuit huis op openbare ruimte, zicht op doorgaande fietsroutes). De maximumhoogte van beplanting bij zichthoeken is 0,50 m.
Groen	Groen	Bosplantsoen	Ontwerpeis	Geen smalle stroken groen tussen aan de ene kant een voet-/fietspad en aan de andere kant de rijbaan toepassen. Deze zijn niet goed te onder- houden, onderhoudsintensief
Groen	Groen	Bosplantsoen	Beheereis	Chemischvrij onderhoud
Groen	Groen	Bosplantsoen	Beheereis	Hoogte bodembedekkende beplanting max. 50 centimeter
Groen	Groen	Bosplantsoen	Beheereis	Doorwortelbare ruimte 50 centimeter
Groen	Groen	Bosplantsoen	Beheereis	Storende lagen doorbreken tot 1 meter diepte
Groen	Groen	Bosplantsoen	Beheereis	Humusgehalte minimaal 8 tot 15 %
Groen	Groen	Bosplantsoen	Ontwerpeis	Bloemrijke borders
Groen	Groen	Bosplantsoen	Ontwerpeis	Biodiversiteit in beplantingskeuze
Groen	Groen	Gazon	Beheereis	Gazon intensief Deze gazons of grasvelden moeten regelmatig gemaaid worden zodanig dat het geheel een verzorgde aanblik uitstraalt. De gazons worden gemaaid op Beeldkwaliteit B.
Groen	Groen	Gazon	Beheereis	Gazon extensief Extensieve gazons zijn grasvelden die minder vaak worden gemaaid. Dit zijn grasvelden die gelegen zijn onder grote bomen of op grotere oppervlakten die een wat natuurlijker en ruiger karakter verdragen. De maaifrequentie ligt op Beeldkwaliteit B.
Groen	Groen	Gazon	Beheereis	Inrichtingsvoorwaarde gazon Bij taluds sterker dan 1:5 geen gazon toepassen Grasveld moet bereikbaar zijn voor machinaal maaien Minimale breedte grasstrook gazon/berm is 2 meter Geen tot weinig obstakels zoals verkeerspalen, etc. in gras Gazons liggen vlak De toe te passen gazonmengels zijn bestand tegen droogte, hittestress, ziektes en het toe te passen gebruik.
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Blokhagen Blokhagen hebben meerdere rijen heesters en de breedte is meer dan 1 meter. Blokhagen worden gesnoeid door middel van knippen en/of scheren. Blokhagen hebben een duidelijke scheidende functie.
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Lijnhagen Hagen zijn één of 2 rijen beplanting bestaande uit heesters of coniferen met een afscheidende functie. Hagen hebben een maximale breedte van 1 meter
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Breedte hagen 50 centimeter
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Haagvoet 1 meter
Groen	Groen	Hagen	Ontwerpeis	Langs fietspaden geen soorten planten die overlast veroorzaken voor de gebruikers
Groen	Groen	Hagen	Ontwerpeis	Gebruik van plantmateriaal dat bij huidige klimaatomstandigheden aansluit
Groen	Groen	Hagen	Ontwerpeis	Beplantingskeuze bevorderen biodiversiteit meerdere soorten is mogelijk
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Uitgangspunt is chemisch vrij onderhoud van hagen
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Doorwortelbare ruimte 50 centimeter
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Storende lagen doorbreken tot 1 meter diepte
Groen	Groen	Hagen	Beheereis	Humusgehalte grond/bodem minimaal 8 tot 15 %
Groen	Groen	Bodembedekkende heesters	Beheereis	Bodembedekkers zijn beplantingsvakken bestaande uit heesters, coniferen, botanische rozen met een hoogte lager dan 60 cm. Het beheer en de plantsoorten zijn er op gebaseerd dat de beplantingsvakken snel bedekt zijn.
Groen	Groen	Bodembedekkende heesters	Beheereis	Chemischvrij onderhoud
Groen	Groen	Bodembedekkende heesters	Beheereis	Doorwortelbare ruimte 50 centimeter
Groen	Groen	Bodembedekkende heesters	Beheereis	Storende lagen doorbreken tot 1 meter diepte
Groen	Groen	Bodembedekkende heesters	Beheereis	Humusgehalte minimaal 8 tot 15 %
Groen	Groen	Bodembedekkende heesters	Ontwerpeis	Biodiversiteit in beplantingskeuze
Groen	Groen	Bodembedekkende heesters	Beheereis	Bij het toepassen van solitairstruiken moet voldoende hoogteverschil aanwezig zijn tussen vakbeplanting en solitairen
Groen	Groen	Opgaande heesters	Beheereis	Opgaande heesters zijn heestersvakken die bestaan uit sierheesters zoals Weigelia, Aronia Forsythia, Cotoneaster etc. de maximale hoogte en breedte van de heesters is 3 meter
Groen	Groen	Opgaande heesters	Beheereis	Chemischvrij onderhoud
Groen	Groen	Opgaande heesters	Beheereis	Hoogte opgaande heesters max. 300 centimeter
Groen	Groen	Opgaande heesters	Beheereis	Doorwortelbare ruimte 50 centimeter
Groen	Groen	Opgaande heesters	Beheereis	Storende lagen doorbreken tot 1 meter diepte
Groen	Groen	Opgaande heesters	Beheereis	Humusgehalte minimaal 8 tot 15 %
Groen	Groen	Opgaande heesters	Ontwerpeis	Bloemrijke borders
Groen	Groen	Opgaande heesters	Ontwerpeis	Biodiversiteit in beplantingskeuze
Afval	Afval	Afvalbakken		#Centrum Maximaal 50 meter van looproutes af (Beleid: welke looproutes? Hoever uit elkaar?) Bij kruisingen van wegen en aan entrees van het centrum (Beleid: Welke wegen?) Op zichtbare locaties (Beleid: wat zijn deze?)
Afval	Afval	Afvalbakken		#Winkelcentra Bij parkeerplaats (Beleid: Waar? Hoeveel?) Bij toegangen (Beleid: Welke?)
Afval	Afval	Afvalbakken		#In- en uitgangen parken, recreatiegebieden, parkeerplaatsen (vanaf 30 plaatsen) en parkeergarages
Afval	Afval	Afvalbakken		#Langs snoepwandelroutes
Afval	Afval	Afvalbakken	Ontwerpeis	Bij (jongeren) hangplekken
Afval	Afval	Afvalbakken	Ontwerpeis	Bushaltes met abri Afvalbak aan bushaltebord
Afval	Afval	Afvalbakken	Beheereis	Honden uitlaatroutes en ravotterreinen Binnen 100 meter van hotspot uitlaten Bij in- en uitgang ravotterrein
Afval	Afval	Afvalbakken		#Geen afvalbakken plaatsen: In woonwijken, zonder bijzondere situatie Ter plaatse van alleenstaand zitmeubilair Binnen 25 meter van een drink- of eet(aankoop)gelegenheid Langs schoolfietsroutes Bij ondergrondse- of bovengrondse verzamelcontainers In het buitengebied
Afval	Afval	Afvalbakken	Beheereis	Standaardtype afvalbak: Centrum: Constructo 120 liter; leverancier Grijsen; donkergrijs Buiten centrum: Capitool 60 liter; leverancier Bammens; donkergroen óf Bin 56 liter; leverancier HR Groep; donkergroen
Afval	Afval	Afvalbakken	Beheereis	Afstand afvalbakken t.o.v. verkeer (ASVV, CROW nog toevoegen!)
Afval	Afval	Ondergrondse containers	Ontwerpeis	Algemeen: Ieder project is uniek en betreft maatwerk, om deze reden is overleg vooraf met de Functioneel Beheer Afval & Stadsreiniging vereist.
Afval	Afval	Ondergrondse containers	Beheereis	Plaatsing restcontainer op maximaal 75 meter vanaf te realiseren wooncomplex. Aantal te plaatsen containers is afhankelijk van aantal wooneenheden en samenstelling van de wooneenheden. Plaatsing glascontainer afhankelijk van huidig aanbod in de directe omgeving.

Afval	Afval	Ondergrondse containers	Ontwerpeis	Lediging dient vanaf de openbare weg mogelijk te zijn. Hierbij dient aandacht te zijn voor de veiligheid van uitvoerend personeel en verkeersdeelnemers. De verkeershinder dient te worden geminimaliseerd.
Afval	Afval	Ondergrondse containers	Beheereis	Er dient voldoende vrije ruimte beschikbare te zijn voor lediging en/of reparatie. De directe omgeving (minimaal 10 meter) dient vrij te zijn en vrij te blijven van (toekomstige) obstakels zoals bijvoorbeeld bomen, straatverlichting, bebording etc.
Afval	Afval	Ondergrondse containers	Ontwerpeis	Levering en installatie van ondergrondse containers (hardware en software) door raamcontractant gemeente, afstemmen met functioneel beheerder afval
Afval	Afval	Ondergrondse containers		#Type ondergrondse container: M61 (80 liter trommel, 3 hakensysteem) TOEVOEGEN tekening!
Afval	Afval	Ondergrondse containers		#In geval van en ondergrondse perscontainers; container van firma Sidcon toe te passen. TEKENING toevoegen!
Afval	Afval	Ongediertebestrijding	Ontwerpeis	Geen (voor mensen) moeilijk bereikbare locaties ontwerpen
Afval	Afval	Opstelplaatsen containers	Ontwerpeis	In geval van doodlopende straten dient een keervoorziening te worden ontworpen;
Afval	Afval	Opstelplaatsen containers	Ontwerpeis	Alternatief: container verzamelplaats
Spelen	Spelen	Speelplekken	Ontwerpeis	De speelplek moet via het trottoir bereikbaar zijn
Spelen	Spelen	Speelplekken	Ontwerpeis	De speelplek moet niet direct aan de rijbaan gelegen zijn
Spelen	Spelen	Speelplekken	Ontwerpeis	Er dienen veilige oversteekplaatsen nabij speelplaatsen te zijn
Spelen	Spelen	Speelplekken	Ontwerpeis	Er dienen snelheidsremmers op kruisingen rondom de speelplaats aangebracht te zijn
Straatmeubilair	Straatmeubilair	Banken	Ontwerpeis	Doordachte keuze t.a.v. toe te passen typen en uitvoering (hufter-proof, onderhoudsarm, graffiti-coating etc.)
Water	Water	Watergangen	Beheereis	Minimale bodembreedte is 0,50 meter
Water	Water	Watergangen	Beheereis	Minimale talud is 1:1
Water	Water	Watergangen	Beheereis	Breedte onderhoudspad: Bij slootbreedte tot 3 meter: minimaal 3 meter breed Bij slootbreedte tussen 3 en 6 meter: minimaal 5 meter breed Bij slootbreedte groter dan 6 meter: sloot toegankelijk voor onderhoudsboot of -machine
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Beheereis	Bereikbaar voor materieel: Werkpad van min 3,5 m breed en minimaal 4,0 m hoog Materieel groot -> mobiele kraan met maaibalk / tractor met klepel / maai zuig combi
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Is geen locatie voor aanplanting
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Onderhoud dient te worden uitgevoerd zodat ten alle tijden m3 en functie blijven behouden Functie dient overhand te hebben op uitstraling
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Aansluitingen van rwa dient dmv uitstroomprofielen ter goedkeuring van afd Water en Riolering
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Beschoeiing ter goedkeuring van Water en Riolering en in eigendom van Gem Weert
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Onderhoudsparagraaf
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Beheereis	Dimensionering: 100 mm berging en afvoer- / overstortmogelijkheden naar watervoerende sloten / lossingen
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Beheereis	Duikers: Diameter dient te worden berekend nav te verwerken water-> iom de functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert Vlakke binnenzijde van de buis Sterkte verkeersklasse tbv locatie te bepalen -> iom de functioneel beheerder Water en Riolering en Verkeer van de gemeente Weert Minimale dekking 0,8 m
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Beheereis	Revisie duiker: Maaiveld Bob Diameter Materiaal Lengte X,y,z.
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Beheereis	Revisie waterlichaam: Maaiveld omliggend terrein Bovenzijde talud insteek Onderzijde talud insteek Bodem Hoogte verschillen in het waterlichaam X,y,z. Voldoende om een 3D uitwerking van het waterlichaam te maken
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Beheereis	Minimale afmetingen sloten en oppervlakte wateren -> ter onderhoud groot materieel Minimale lengte 4,0 m Minimale breedte 1,2 m Minimale bodenbreedte 0,5 m Minimale diepte 0,8 m Talud steil maximaal talud van 1:4 Verbonden met een stromend waterlichaam -> GEEN doodlopende of eindpunten
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Oppervlakte water veiligheid: Veiligheid rondom dient locatie specifiek te worden uitgewerkt ter goedkeuring van de functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Waterniveau regeling aan bovenzijde
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Ontwerpeis	Automatische niveauregeling wordt ontworpen door de functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert Stroomvoorziening aanvragen per locatie (niet aansluiten op een andere openbare of particuliere voorziening) -> eigen EAN nummer en stroomvoorziening via Gemeente Weert Telemetrie richting WBL WBL ontwerpt iov Gemeente Weert Alle kosten voor ontwikkelaar
Water	Water	Sloten, wadi's en oppervlakte v	Beheereis	Handmatige niveau regeling ter goedkeuring door functioneel beheerder water en riolering van de Gemeente Weert Grote nav berekening op betreffende locatie Minimale bediening is dmv spindel (NIET dmv losse schotten!!) voorkeur klepstuw gegalvaniseerd Alle kosten voor ontwikkelaar

Bijlage 12 - Publicatie tekst nog toe te voegen

ValidSign - bewijsdocument

Transactie ID:	
ID:	aP9JVK1I0G_K25Q-hepVmfIHff8=
Naam:	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF
Gemaakt:	2025-jun-25 11:07:47 (GMT+02:00) CEST
Voltooid:	2025-jun-25 14:08:57 (GMT+02:00) CEST
Bewijsdocument gegenereerd:	2025-jun-25 14:10:52 (GMT+02:00) CEST
Status	Voltooid
Verzender:	
Naam:	[redacted]
[redacted]	
Documenten:	
20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	50 pagina's
ValidSign - bewijsdocument	5 pagina's
Ontvangers:	
Naam:	[redacted]
E-mail	[redacted]
Rol:	Eigenaar
ID:	[redacted]
Naam:	[redacted]
E-mail	[redacted]
Rol:	Ontvanger1
ID:	[redacted]
20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	1 handtekening (1 required, 0 optional)
Naam:	[redacted]
E-mail	[redacted]
Rol:	Ontvanger2
ID:	[redacted]
20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	1 handtekening (1 required, 0 optional)
Naam:	[redacted]

Copyright 2025, ValidSign. Alle rechten voorbehouden.

E-mail	[redacted]
Rol:	Ontvanger3
ID:	[redacted]
20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	1 handtekening (1 required, 0 optional)
Naam:	[redacted]
E-mail	[redacted]
Rol:	Ontvanger4
ID:	[redacted]
20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	1 handtekening (1 required, 0 optional)

Audit trail:

Datum en tijd	Ontvanger	Actie	Document	IP	Andere
2025-jun-25 12:14:18 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Inloggen	N.v.t.	104.47.11.62	
2025-jun-25 12:14:18 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Ondertekeningssessie voor ontvanger	N.v.t.	104.47.11.62	Ondertekeningssessie voor ontvanger: j. [redacted]
2025-jun-25 12:14:18 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Inloggen	N.v.t.	85.146.203.154	
2025-jun-25 12:14:18 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Ondertekeningssessie voor ontvanger	N.v.t.	85.146.203.154	Ondertekeningssessie voor ontvanger: j. [redacted]
2025-jun-25 12:14:22 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	85.146.203.154	
2025-jun-25 12:16:41 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Klik handtekening	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	85.146.203.154	Goedkeuring: x92XX7WQuqU7
2025-jun-25 12:16:46 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Bevestigen	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	85.146.203.154	
2025-jun-25 12:16:48 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	85.146.203.154	
2025-jun-25 12:16:59 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Inloggen	N.v.t.	109.36.153.128	

Copyright 2025, ValidSign. Alle rechten voorbehouden.

2025-jun-25 12:16:59 (GMT+02:00) CEST	Rinze Verbeek	Ondertekeningssessie voor [redacted]	N.v.t.	109.36.153.128	Ondertekeningssessie voor ontvanger: [redacted]
2025-jun-25 12:17:04 (GMT+02:00) CEST	Rinze Verbeek	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.153.128	
2025-jun-25 12:17:15 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Klik handtekening	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.153.128	[redacted]: 1Z8UCKOfDe0U
2025-jun-25 12:17:21 (GMT+02:00) CEST	Rinze Verbeek	Bevestigen	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.153.128	
2025-jun-25 12:17:23 (GMT+02:00) CEST	Rinze Verbeek	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.153.128	
2025-jun-25 13:29:49 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Inloggen	N.v.t.	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:29:49 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Ondertekeningssessie voor ontvanger	N.v.t.	109.36.150.178	Ondertekeningssessie voor [redacted]
2025-jun-25 13:29:55 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:30:11 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Klik handtekening	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.150.178	[redacted]: 9NLycUnZ0vIL
2025-jun-25 13:30:19 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Bevestigen	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:30:21 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:51:33 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Inloggen	N.v.t.	109.36.150.178	

Copyright 2025, ValidSign. Alle rechten voorbehouden.

2025-jun-25 13:51:33 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Ondertekeningssessie voor ontvanger	N.v.t.	109.36.150.178	Ondertekeningssessie voor ontvanger: [redacted]
2025-jun-25 13:51:47 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Zip downloaden	N.v.t.	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:51:54 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Zip downloaden	N.v.t.	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:51:58 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:51:58 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Zip downloaden	N.v.t.	109.36.150.178	
2025-jun-25 13:52:04 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Downloaden	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	109.36.150.178	
2025-jun-25 14:08:02 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Inloggen	N.v.t.	82.72.10.107	
2025-jun-25 14:08:02 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Ondertekeningssessie voor ontvanger	N.v.t.	82.72.10.107	Ondertekeningssessie voor ontvanger: [redacted]
2025-jun-25 14:08:07 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	82.72.10.107	
2025-jun-25 14:08:54 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Klik handtekening	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	82.72.10.107	Goedkeuring: OBXIY1AFO2kW
2025-jun-25 14:08:57 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Bevestigen	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	82.72.10.107	
2025-jun-25 14:08:59 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Weergeven	20250624 Anterieure overeenkomst Horne Kwartier_DEF	82.72.10.107	
2025-jun-25 14:09:01 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Zip downloaden	N.v.t.	82.72.10.107	
2025-jun-25 14:09:08 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Zip downloaden	N.v.t.	82.72.10.107	
2025-jun-25 14:09:32 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Zip downloaden	N.v.t.	93.117.192.222	

Copyright 2025, ValidSign. Alle rechten voorbehouden.

2025-jun-25 14:10:03 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Inloggen	N.v.t.	82.72.10.107	
2025-jun-25 14:10:03 (GMT+02:00) CEST	[redacted]	Ondertekeningssessie voor ontvanger	N.v.t.	82.72.10.107	Ondertekeningssessie voor ontvanger: [redacted]

Copyright 2025, ValidSign. Alle rechten voorbehouden.

VAN HORNEKAZERNE EN LICHTENBERG WEERT

GEBIEDSVISIE

RRog stedenbouw en landschap

NOVAFORM

HORNE KWARTIER

Colofon

Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert
Gebiedsvisie

03 11 2022

Opdrachtgever

Novaform
Luchtruim 040
Flight Forum 146
5657 DD
Eindhoven

Opdrachtnemers

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ
Amsterdam

© 2022

HORNE

KWARTIER

AMBITIE P. 6

1. INLEIDING P. 9
1.1 Introductie

2. BELEID P. 15
2.1 Stuctuurvisie Weert 2025
2.2 Planologisch kader
2.3 Ontwikkelkader Weert-West
2.4 Bestuursopdracht
2.5 Strategische visie Werken aan Weert 2030

3. ANALYSE P. 27
3.1 Landschap
3.2 Cultuurhistorie
3.3 Ruimtelijke opbouw
3.4 Voorzieningen

4. VISIE EN CONCEPT P. 51
4.1 Visie
4.2 Ruimtelijk concept

5. RUIMTELIJK RAAMWERK P. 57

5.1 Groene omlijsting

5.2 Centraal landschappelijk park

5.3 Toegankelijk met heldere entrees en een hart

5.4 Lineaire opspanning en activering

5.5 Klimaatadaptieve inrichting

5.5 Biodiverse verfijning

5.5 Educatieve en gezonde beweging

6. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE P. 77

6.1 Respectvolle inpassing

6.2 Gebiedsvisie

6.3 Vijf sfeergebieden

7. PLANUITLEG P. 97

7.1 Robuuste groenstructuur

7.2 Inspirerende cultuurhistorie

7.3 Betekenisvolle verbindingen

7.4 Gevarieerd gebruik

7.5 Duurzaam en veerkrachtig

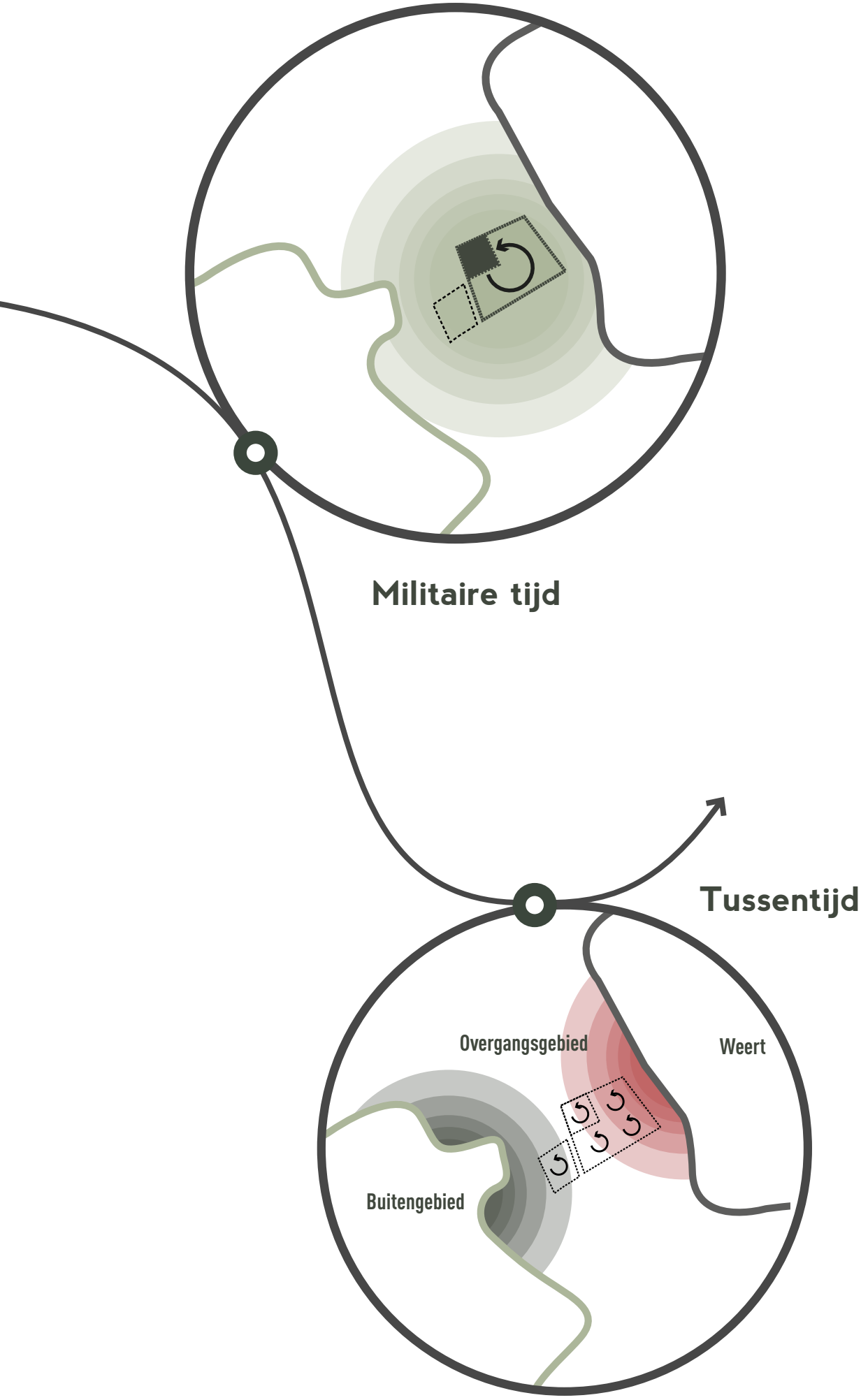
AMBITIE

“EEN NIEUWE TOEKOMST VOOR EEN BETEKENISVOLLE LOCATIE”

1. INLEIDING

Aan de westrand van Weert liggen de Van Hornekazerne en De Lichtenberg. Deze locaties met bijzondere landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten hebben jarenlang een gewaardeerde functie gehad in Weert. Het Lichtenbergcomplex is gebouwd als faciliteit voor onderwijs, cultuur, sport en religie van het Bisschoppelijk College in Weert. Eind jaren 60 verloren verschillende onderdelen, waaronder het openluchttheater hun functie. In 2013 vertrok defensie. Zo verloren beide gebieden aan waarde. Sinds die tijd vragen deze rijksmonumenten en hun bijzondere omgeving om een nieuwe duurzame betekenis.

Stichting HQ Weert heeft deze handschoen samen met Novaform vastgoedontwikkelaars officieel opgepakt, door sinds 2020 actief vorm te geven aan de toekomstbestendige transformatie van het terrein. In het u voorliggende document willen we u inzicht geven in de landschappelijke, ruimtelijke opzet en maatschappelijke betekenis van deze herontwikkeling.


Militaire tijd
Tussentijd
Overgangsgebied
Weert
Buitengebied

1.1 INTRODUCTIE

Probleemstelling

De Van Hornekazerne en De Lichtenberg hebben een belangrijke rol in de cultuurhistorie van Weert. Deze beide gebieden zijn zonder functie komen te zitten. Samen omvatten ze een oppervlak van ca. 23 hectare. Dat vraagt om een nieuwe betekenisvolle invulling, zodat deze beide gebieden ook in de toekomst een waardevolle bijdrage aan Weert kunnen blijven leveren. Om ad hoc ontwikkelingen te voorkomen, waardoor de samenhang van het totale gebied in het geding kan komen, is een toekomstvisie noodzakelijk.

Gebiedsvisie

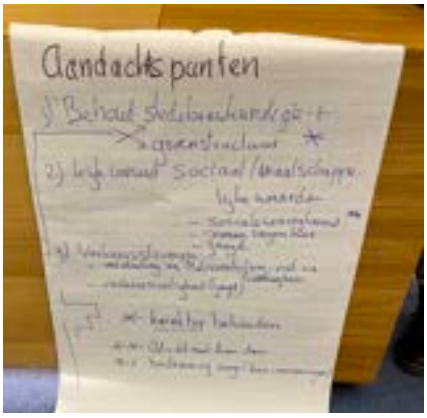
De gebiedsvisie geeft invulling aan een gewogen plan, waarin de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële waarden met elkaar in balans worden gebracht.
Door restauratie en opwaardering van De Lichtenberg, de rijksmonumentale bebouwing van de voormalige Van Hornekazerne en vervolgens het resterende terrein van de Van Hornekazerne, ontstaat er een hernieuwd gebied, gebouwd op de bestaande kernwaarden van cultuurhistorie en groen; het Horne Kwartier. Deze gebiedsvisie is de leidraad voor de transformatie, restauratie en herontwikkeling en wordt daarmee het richtinggevend kader voor de verdere uitwerking. Hiermee omschrijven we het raamwerk waarbinnen de ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en schetsen we het toekomstperspectief richting 2045, waarbij het gebied is ingericht als een dynamische leefgemeenschap rondom de kernactiviteiten zorg, sport, cultuur, educatie en wonen. Zo wordt in de komende jaren vormgegeven aan een respectvolle herontwikkeling, die uitnodigend is voor Weert en omstreken. Deze gebiedsvisie vormt de basis voor de verdere uitwerking van o.a. programma, stedenbouwkundige plannen, inrichting van de openbare ruimte, beeldkwaliteitsplan, bestemmingsplannen en uiteindelijk de uitwerking van gebouwontwerpen.

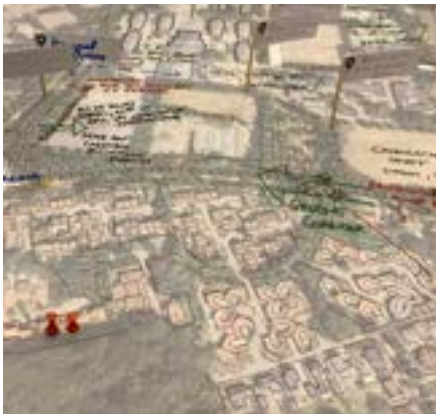
Bron: Gemeente Weert

Bron: www.wapenbroederszuid.nl

Missie

De missie van Stichting HQ Weert en Novaform Vastgoedontwikkelaars is om een toekomstbestendige en haalbare herbestemming te verwezenlijken, waar maatschappelijke functies als cultuur, sport, educatie en zorg, maar ook wonen en de natuurlijke omgeving elkaar versterken tot een inclusieve leefomgeving. Samen met omwonenden en nieuwe bewoners krijgt deze nieuwe leefomgeving vorm. De rijksmonumenten van De Lichtenberg en de Van Hornekazerne worden optimaal verbonden met Weert en krijgen een nieuwe en bovenregionale betekenis. Zo leveren we een bijdrage aan de welvaart en het welzijn in Weert en daarbuiten. Het doel is de creatie van een voor iedereen toegankelijk park dat de monumentale gebouwen ontsluit, met hedendaagse faciliteiten, duurzame materialen en een klimaatadaptieve leefomgeving. Hierdoor kunnen de rijksmonumenten behouden blijven en de hernieuwde leefomgeving toegevoegde waarde geven. Van blinde vlek naar terug op de kaart! van Weert vóór Weert.





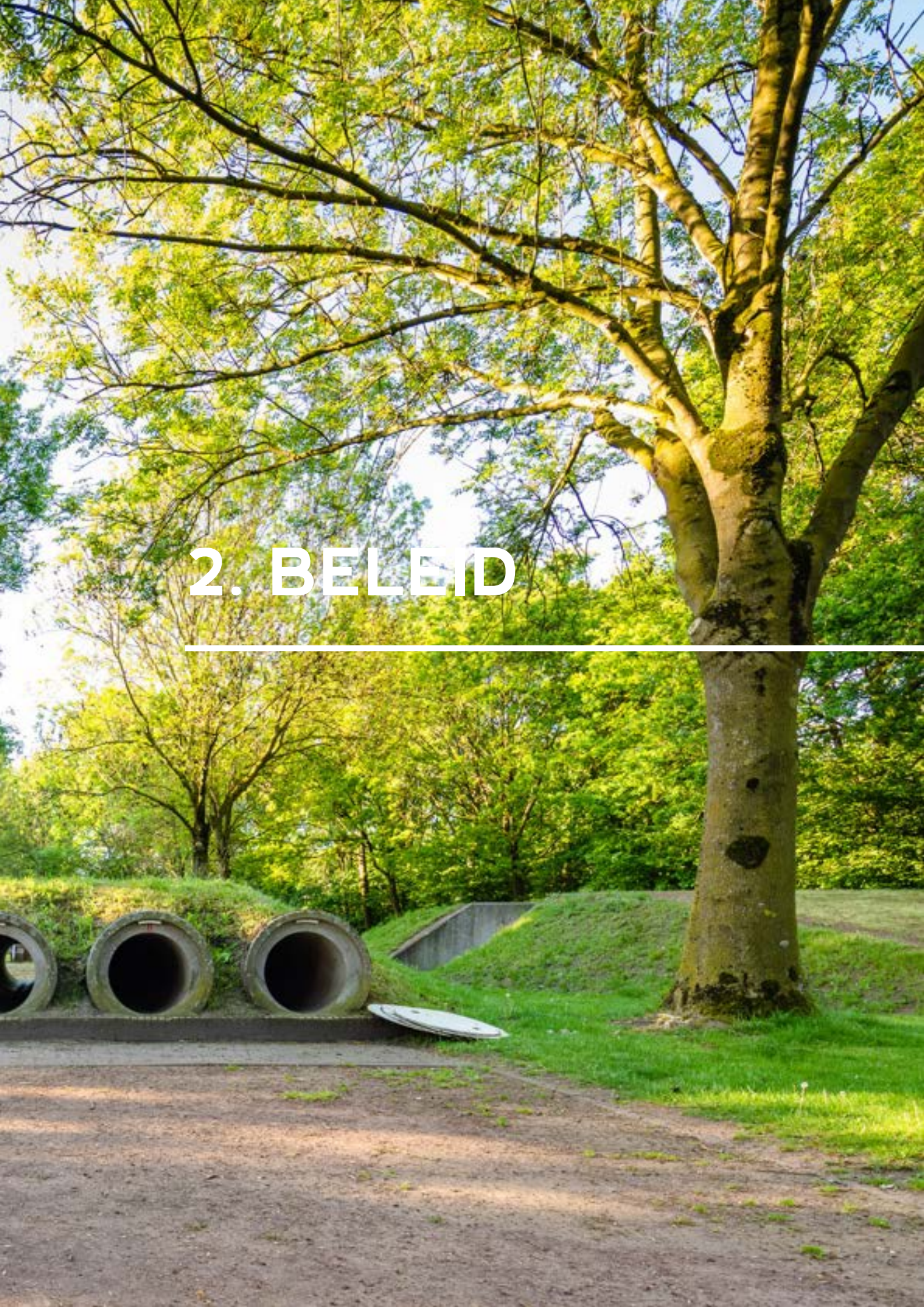
De gebiedsvisie is tot stand gekomen via een participatief ontwerpproces met omwonenden en belangstellenden

Leeswijzer

In dit rapport wordt de gebiedsvisie Horne Kwartier beschreven. Dit doen we door het gebied te verankeren in het bestaande beleid van Weert en door de kernwaarden van de bestaande en cultuurhistorische context bloot te leggen. In hoofdstuk 2 omschrijven we de essentie van het bestaande beleid om zo de ontwikkeling te verankeren in de ontwikkelingen binnen Weert en het buitengebied. In hoofdstuk 3 geven we een vervolg aan deze analyse, door de locatie en haar context te onderzoeken. Door het omschrijven van conclusies geven we een eerste aanzet aan de visie.

In hoofdstuk 4 wordt de visie en het ruimtelijk concept van het plan omschreven. Deze zijn tot stand gekomen, volgend op de analyse, via participatieve ontwerpbijeenkomsten met omwonenden en belangstellenden. Deze participatie heeft plaatsgevonden op de 'meedenken'-trede van de participatieladder. Dat wil zeggen dat suggesties en wensen van bewoners en belanghebbenden zijn geïnventariseerd en zijn meegenomen in het proces. Daar waar mogelijk zijn ze verwerkt. Voor de volledigheid is het goed om aan te geven dat dit niet wil zeggen dat alle wensen verwerkt kunnen worden.

Volgend op het ruimtelijk concept, omschrijven we in hoofdstuk 5 een ruimtelijk raamwerk. Met dit raamwerk geven we invulling aan het wenselijke parkachtige toekomstbeeld van Horne Kwartier. Binnen de kaders van het raamwerk is er vervolgens een stedenbouwkundige invulling mogelijk. Deze invulling wordt toegelicht in hoofdstuk 6. Dit hoofdstuk bevat in 6.2 de feitelijke gebiedsvisiekaart, die als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan gebruikt kan worden. Tot slot wordt er in hoofdstuk 7 inzicht gegeven in een voorbeelduitwerking. Deze voorbeelduitwerking wordt onderbouwd met plankaarten, visualisaties en een globale fasering.



2. BELEID

Integrale visiekaart 'structuurvisie Weert 2025'

Bron: Gemeente Weert

Waterstructuur
Spoor
A2
Verkeersstructuur
Bebouwd gebied

Groenste stad met een grote toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht

Bos-en mozaieklandschap
Beekdalenlandschap en laagtes
Vitale landbouw
Versterken/aanleggen bomenrijen
Langzaam verkeer
Gewenste verbinding langzaam verkeer
Gewenste struinroute
Gewenste recreatieve route centrum-Weert-West en Kempen~Broek-IJzeren Man
Gewenste ecologische verbinding (Grenspark Kempen~Broek)
Gewenste groene verbinding
(her)Ontwikkeling groen / vergroenen
Ontwikkeling Weert-West als stedelijk recreatiegebied
Vakantieparken - te versterken
Gebiedsvisie/ontwikkeling Kempen~Broek/IJzeren Man
Nieuwe ongelijkvloerse verbinding voor langzaam verkeer
Bestaande recreatieve parels
Te ontwikkelen recreatieve parels

Prettige woongemeente voor jong en oud

Campus
Kernvoorraad 2014-1018
Wijkvernieuwing
Woningbouw Gemeentelijk Kwaliteitsmenu Weert
(Opwaardering) zorgboulevard
Toekomstige campus
Bestaand hart van de wijk/kern
Op te waarderen hart van de wijk/kern
Nieuw wijkwinkelcentrum Leuken - Groenewoud

Hoogwaardige bedrijvigheid, dienstverlening en innovatie

Gewenste verkeersverbinding (haalbaarheid nader onderzoeken)
Mogelijke nieuwe verkeersverbindingen buurgemeenten
Op te waarderen infrastructuur
Bedrijventerreinen bestaand
PDV: versterken bestaande terrein
Mogelijke uitbreiding PDV
Ontwikkeling waterfront
Versterking stadshart
LOG
Realiseren stadspoorten
Ontwikkeling Multimodale Terminal Weert Cranendonck
Te ontwikkelen stadspolen
Reserveringsruimte stedelijke ontwikkeling
Nieuwe werklandschappen (kleinschalig, deels verkleuring)
Te ontwikkelen nieuwe werklandschappen (kleinschalig, deels verkleuring)

Broek)

2.1 STRUCTUURVISIE WEERT 2025

Structuurvisie

In haar structuurvisie omschrijft de gemeente Weert dat ze zich wil blijven profileren als groenste stad met een grote toeristisch recreatieve aantrekkingskracht. Hiertoe dient een samenhangend recreatief aanbod te worden gerealiseerd met sterke relaties met de natuurgebieden, het centrum en de cultuurhistorische kwaliteiten.

‘Sterke relaties met de natuurgebieden, het centrum en de cultuurhistorische kwaliteiten.’

Kerngebied lichtenberg

Weert heeft een aantrekkelijk landschap en trekt daarmee veel recreanten die in de omgeving verblijven om te fietsen en te wandelen. Met name in het grenspark Kempen~Broek liggen goede mogelijkheden voor de uitbouw van het (extensieve) recreatieve netwerk. Het naastgelegen gebied Weert-West, met als kerngebied De Lichtenberg en de Van Hornekazerne, kan zich verder ontwikkelen als het stedelijk deel van GrensPark Kempen~Broek – IJzeren Man met vrijetijdseconomie in een groene setting als leidend thema.

Groene Parel

De Van Hornekazerne is onderdeel van het gebied Weert-West, dat is aangewezen als stedelijk reconversiegebied met vrije tijd als leidend thema. Het is belangrijk dat er een doorontwikkeling plaatsvindt van het landschappelijke groen en dat er een groene, natuurlijke overgang wordt gerealiseerd vanuit buitengebied naar de stad.

Structuurvisie Weert 2025, ‘Weert nodigt uit’
Bron: Gemeente Weert

Legenda

Plangebied

Plangebiedgrens

Bestemmingen

M — Maatschappelijk

Dubbelbestemmingen

Leiding - Brandstof

WR-AH — Waarde - Archeologie hoog

WR-AM — Waarde - Archeologie middelhoog

Gebiedsaanduidingen

veiligheidszone - leiding

Bouwvlak

bouwvlak

Bouwaanduidingen

[ka] — karakteristiek

Maatvoeringaanduidingen

maatvoeringsvlak

maximum bebouwingspercentage (%)

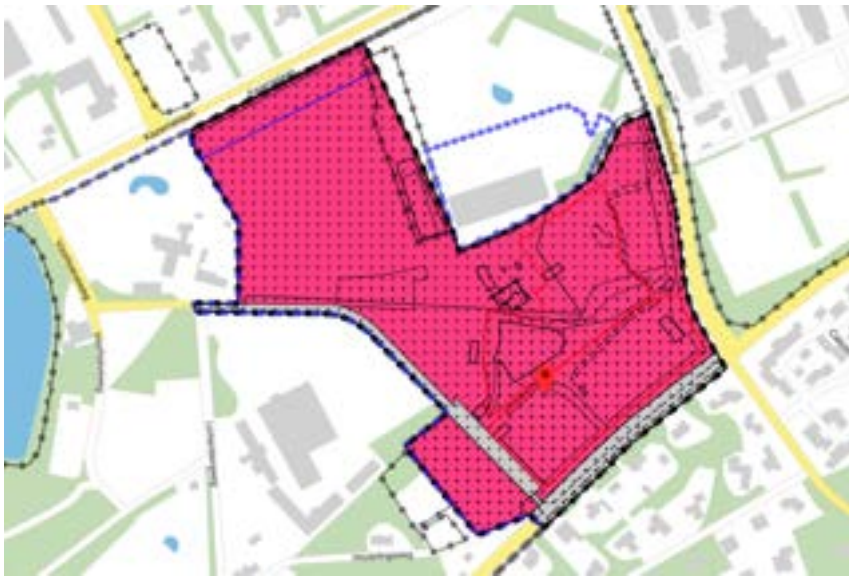
maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen

bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bestemmingsplan 'Kazernelaan 101'

Bron: Gemeente Weert



Legenda

Enkelbestemming
Cultuur en ontspanning

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 2

Dubbelbestemming
Waarde - Cultuurhistorie

Gebiedsaanduiding
wro-zone - verwerkelijking in naaste toekomst

Bestemmingsplan 'De Lichtenberg'

Bron: Gemeente Weert

2.2 PLANOLOGISCH KADER

2.2.1 Bestemmingsplan 'Kazernelaan 101'

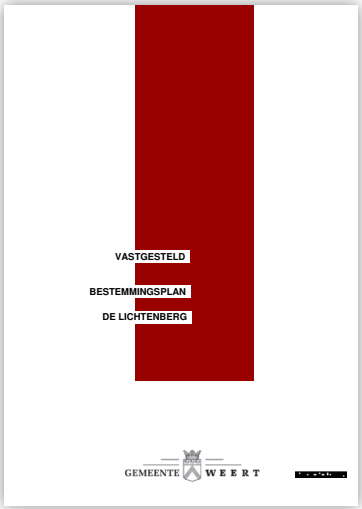
In februari 2018 is het nieuwe bestemmingsplan voor het (voormalige) kazerneterrein vastgesteld. Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om de oorspronkelijke functie te wijzigen overeenkomstig het toenmalige gebruik.
Waarbij de specifieke militair-maatschappelijke bestemming is omgezet in een algemeen maatschappelijke bestemming (toegespitst op o.a. zorg, sport en recreatie, maatschappelijke dienstverlening en overheidsdiensten).

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen voor het gehele plangebied van de voormalige kazerne. Binnen deze bestemming zijn onder meer educatieve- en onderwijsdoeleinden, sportvoorzieningen, recreatieve, culturele en medische doeleinden en zorgvoorzieningen toegestaan. Daarnaast is onzelfstandig verblijf verband houdend met deze genoemde functies toegestaan. Bovendien zijn ondergeschikte horeca, kantoren, bedrijvigheid, detailhandel en dienstverlening mogelijk binnen de maatschappelijke bestemming, evenals parkeer- en groenvoorzieningen, verhardingen en voorzieningen van openbaar nut.

Bestemmingsplan 'Kazernelaan 101'
Bron: Gemeente Weert

2.2.2 Bestemmingsplan 'De Lichtenberg'

Het complex ´De Lichtenberg´ heeft d.d. 28 oktober 2010 de status van rijksmonument verworven. Naast de nodige onderhoud en consolidatie om verder verval van het bestaande complex tegen te gaan, is de intentie om het complex te restaureren en een invulling te geven zodat deze in gebruik genomen kan worden. Om dit mogelijk te maken is er in september 2011 een conserverend bestemmingsplan van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is een zogenaamd ´gedetailleerd´ bestemmingsplan met een beheerskarakter en moet de noodzakelijke bescherming bieden voor de aanwezige waarden. De keuze voor gedetailleerdheid uit zich vooral in de verbeelding, waar op perceelsniveau, door middel van bestemmingen, dubbelbestemmingen, bouwvlakken ter plaatse van de bestaande bebouwing en eventuele andere aanduidingen aangegeven is wat is toegestaan en gebouwd mag worden. Op deze manier worden de maximale gebruiks- en bouwmogelijkheden aangegeven en wel op een zodanige wijze dat het belang van de omgeving en eventuele belanghebbenden daarbij vooraf is meegewogen. Daarmee biedt het bestemmingsplan de gewenste bescherming voor zowel het rijks- als het gemeentelijk monument en de noodzakelijke rechtszekerheid.



Bestemmingsplan 'De Lichtenberg'
Bron: Gemeente Weert

2.3 ONTWIKKELKADER WEERT-WEST

Inspiratiedocument

De gemeente Weert heeft een ontwikkelkader geschetst van Weert-West. Het kazerneterrein maakt onderdeel uit van dit grotere gebied. De ontwikkeling van dit gebied gebeurt door verschillende partijen en over een lange periode. De gemeente Weert wil daarbij ruimte bieden voor vernieuwende inzichten. Daarom is het ontwikkelkader geen dichtgetimmerd masterplan, maar een inspiratiedocument.

De ambitie is om een landschapspark te maken met ruimte voor maatschappelijke, commerciële en recreatieve voorzieningen met (boven)regionale betekenis.

Ontwikkelkader Weert-West
Bron: Gemeente Weert

‘Het Van Hornekwartier is onderdeel van een bovenregionaal landschapspark’

Uitgangspunten

Verbinden recreatieve routes en landschappelijke structuren.

- Verknopen Weert-West met de omgeving.
- Behalen synergie tussen afzonderlijke ontwikkelingen in Weert-West.
- Landschappelijk uitloopgebied als meerwaarde voor wijk Rond de Kazerne en de hele stad.

Versterk de groenstructuren

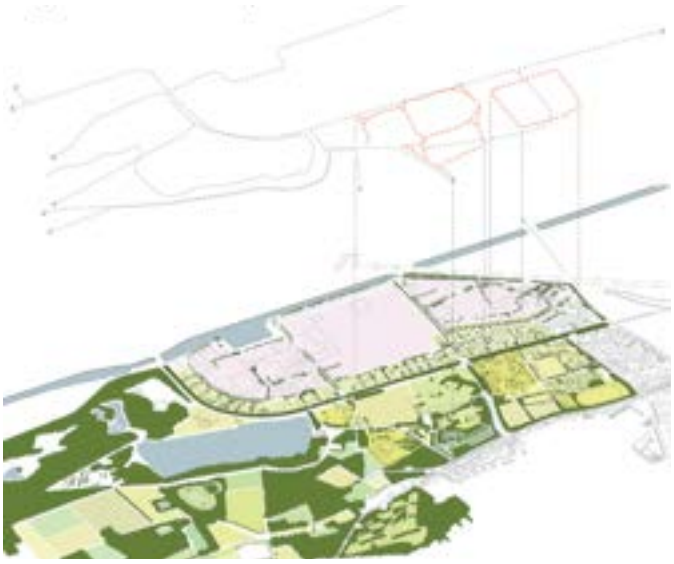
Versterk de bestaande groenstructuur door groen toe te voegen, te vernieuwen of juist weg te halen en te verdunnen.

Hergebruik bestaande waardevolle gebouwen

Binnen Weert-West staan diverse waardevolle gebouwen. Gebruik die zoveel mogelijk bij nieuwe ontwikkelingen.

Centrale verbindende route langzaam verkeer

Maak een hoogwaardige route voor langzaam verkeer door het gebied die de verschillende functies met elkaar verbindt. Dan gaat het om functies binnen Weert-West èn over het verbinden van Weert-West met de IJzeren Man, het centrum en het station.



Vergroot de recreatieve padenstructuur

Ontwikkel een interne padenstructuur die recht doet aan Weert-West als landschapspark. Verbind die paden met het bestaande (recreatieve) netwerk waardoor het regionale netwerk Weert-West wordt gekoppeld aan GrensPark Kempen~Broek.

Cluster parkeervoorzieningen

Zorg voor clustering van parkeervoorzieningen die goed bereikbaar zijn per auto en gekoppeld aan de padenstructuur voor langzaam verkeer. Private ontwikkelingen zorgen voor parkeervoorzieningen op eigen terrein.

LICHTENBERG
+
VAN HORNEKAZERNE

2.4 BESTUURSOPDRACHT

Doelstelling

Doelstelling is de haalbaarheid te onderzoeken om te komen tot een duurzame herbestemming van Horne Kwartier en De Lichtenberg en meer concreet te bepalen of een herbestemming planologisch, ruimtelijk, functioneel, economisch en juridisch uitvoerbaar is.

Inspiratiekader

De gebiedsvisie gaat niet alleen in op stedenbouwkundige aspecten. Ook de ruimtelijke invulling, functionele aspecten én de financiële haalbaarheid maken deel uit van de visie. De ontwikkelingen moeten evenwel bijdragen aan een versterking van het gebied Weert-West en aansluiten bij de Structuurvisie Weert 2025 en het inspiratiedocument Weert-West.

Vijf thema's

Gezien de omvang van het kazerneterrein is het gewenst dat het gebied een multifunctionele bestemming krijgt. De thema's Sport en vrije tijd, Zorg, Educatie, Cultuur en Wonen vormen de vijf integrale thema's van de multifunctionele bestemming. Daarbij is de voorwaarde voor woningbouw dat het programma past binnen het gemeentelijke en regionale woonbeleid en met in achtneming van de Rijksmonumentale bebouwing.

Strategische visie 'Werken aan Weert 2030'
Bron: Gemeente Weert

2.5 STRATEGISCHE VISIE WERKEN AAN WEERT 2030

Strategische visie

De Strategische Visie beschrijft een streefbeeld voor Weert in 2030, voor verschillende samenhangende thema's. Vijf waarden die nu al heel belangrijk zijn maar in de toekomst nog beter tot hun recht mogen komen zijn:

- Goed wonen voor iedereen
- Iedereen doet mee
- Groen inzetten in al zijn kwaliteiten
- Duurzaam en innovatief ondernemen en leven
- Goed ontsloten en verweven met de regio

> **Het belang van samenhang**
>
> Deze visie ondersteunt het maken van keuzes en het vinden van de inspiratie die ons verbindt met veel verschillende partners in de samenleving. Daarom is het belangrijk de samenhang tussen thema's te benoemen, al is de invloed van de gemeente niet op alle thema's even groot. Met onze partners samen kunnen we die invloed wel organiseren. En daarvoor is nog het nodige te doen. Een ding is zeker: de ambities moeten prikkelen en een beroep doen op de Weerter kwaliteit om de handen uit de mouwen te steken, omdat er met samenwerking iets te winnen is. Weertenaren kunnen ieder op hun eigen manier bijdragen aan het vormgeven van de toekomst.
>
> **Niet in beton gegoten; ruimte voor keuzes in de uitvoering**
>
> De visie staat voor richting geven en inspireren, maar laat nog veel ruimte voor keuzes in de uitvoering. Bijvoorbeeld doordat bepaalde vraagstukken nog worden uitgewerkt in beleidstrajecten, zoals voor het maken van een Omgevingsvisie. Maar ook doordat de gemeente gericht bepaalde initiatieven uit de samenleving ondersteunt. 'In beton gieten' helpt daarbij niet om flexibel in te spelen op vooral autonome ontwikkelingen. Door nu vast te stellen wat we graag willen helpen we onszelf bij het maken van herkenbare keuzes. En in een situatie waarin we willen afwijken van onze uitgangspunten, helpt de visie om dat scherper te motiveren en verantwoorden.

Uit: Strategische visie 'Werken aan Weert 2030'

Strategische visie 'Werken aan Weert 2030'
Bron: Gemeente Weert

3. ANALYSE

Luchtfoto met locatieaanduiding
Bron: Google Maps

Conclusie

Door de topografische ligging is Horne Kwartier een overgangsgebied tussen het buitengebied en de woonomgeving van Weert.

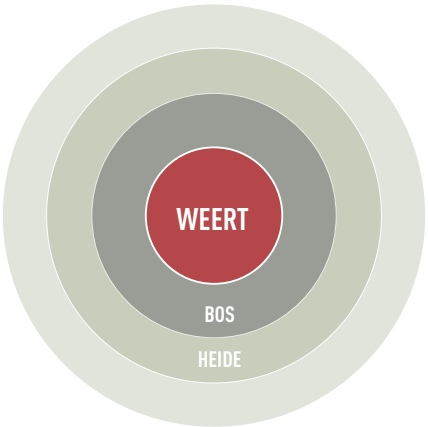
3.1 LANDSCHAP

Kenmerkend Weert

Temidden van de Peelplassen en moerassen is Weert ontstaan. Uitlopers van de Maas ten oosten van Weert vormden het natte landschap. Een hoger gelegen landtong zorgde voor een veilige woonomgeving. Hier ontstond Weert op het archeologisch rijke zogenaamde Eiland van Weert. Als gevolg van deze landschappelijk ligging was Weert oorspronkelijk een agrarische nederzetting.

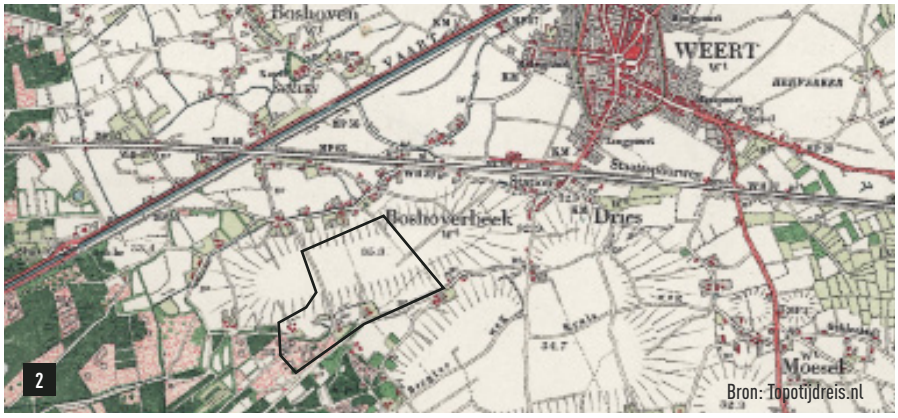
‘Weert was oorspronkelijk een agrarische nederzetting als gevolg van de landschappelijke ligging’

In de loop van de tijd werden de moerassen en peelplassen omgevormd tot heide- en boslandschappen, het in deze tijd kenmerkende landschap van het buitengebied van Weert.



Weert wordt omringd door groene ringen van bos en heide

1 Bron: www.wordpress.molensinweert.nl



2 Bron: Topotijdreis.nl

3 Bron: Topotijdreis.nl

4 Bron: Topotijdreis.nl

1 1565: Weert op een knooppunt van wegen
2 1920: Het oorspronkelijke agrarische lint
3 1953: Het kazerneterrein
4 1993: Suburbaan

Conclusie

In de huidige situatie is de binding met het oorspronkelijke landschap slechts marginaal aanwezig. Deze binding kan landschappelijk en/of fysiek worden versterkt door de oude route te herstellen.

3.2 CULTUURHISTORIE

3.2.1 Weert en Weert-West

Weert ontstond en ontwikkelde zich langs een knooppunt van wegen in het heide- en veengebied. Het Horne Kwartier is gelegen in de nabijheid van deze oude stad. Op de voormalige akker- en weidelanden van de hier gelegen Nelissenhof werd het kazerneterrein aangelegd. Aan de zuidzijde grensde het terrein aan één van de oorspronkelijke agrarische linten die Weert met het landschap verbond. Het oude boerderijcomplex de Helmonder was gelegen aan deze ontsluitingsweg.

‘Een schakel tussen stad en landschap.’

Kort voor de start van en ten tijde van de realisatie van het kazerneterrein werd de oorspronkelijke landschappelijke context omgevormd tot een cultuurlandschap. Zo werden bijvoorbeeld de Kazernelaan aangelegd en werd in het kader van de aanleg van het spoor zand gewonnen met ‘De IJzeren Man’ als resultaat. In een volgende periode groeit Weert ook in westelijke richting. De omgeving van het kazerneterrein verandert door de bouw van een aantal (landelijke) woonwijken. In deze periode wordt de oorspronkelijke agrarische route geamoveerd en wordt hier de huidige Parklaan aangelegd.

Conclusie

In de huidige situatie is de binding met het oorspronkelijke agrarische landschap slechts beperkt aanwezig. Het herstellen van de historische route verzorgt een hernieuwde relatie tussen Weert en het buitengebied. Zo wordt de oude hoeve 'de Helmonder' op een vanzelfsprekende manier onderdeel van de schakel tussen stad en land.

Bron: www.wordpress.molensinweert.nl

Landschap

VERLEDEN

Bron: www.wordpress.molensinweert.nl

Militair
(1938-2014)

Bron: onbekend

Agrarisch
(tot eind jaren '80)

3.2.2 Horne Kwartier en omgeving

Het Horne Kwartier en omgeving heeft verschillende karakteristieke ontwikkelingen doorgemaakt. In 1938 werd de eerste stap gezet met de omvorming van het agrarische landschap tot een kazerneterrein. Eind 1939 namen de eerste soldaten hun intrek in de nieuwe gebouwen. De militaire identiteit veranderde gedurende de jaren, waarbij de kazerne in 1961 het predicaat Koninklijke Militaire School (KMS) kreeg. In de periode na WOII veranderde ook de omgeving van het kazerneterrein. In de periode 1954-1961 werd De Lichtenberg aangelegd. Dit landschappelijke ensemble van gebouwen en sport gerelateerde buitenruimtes werd aangelegd ten behoeve van de leerlingen van het Bisschoppelijk College. Het gebruik van De Lichtenberg was echter maar van korte duur want eind jaren '60 verloren delen van het complex hun functie. In de jaren '70 werd begonnen met de bouw van de woonbuurten rondom het kazerneterrein. Vanaf deze periode ontwikkelt de innige verstrengeling van de KMS en Weert zich nog sterker dan voorheen, terwijl juist het kazerneterrein en De Lichtenberg voor het publiek ontoegankelijke enclaves in de stad waren. In 2013 werd de Van Hornekazerne gesloten. In de periode tussen 2015 en 2021 worden er in de bestaande gebouwen verschillende activiteiten ontplooid en voorzieningen ondergebracht. Het meest kenmerkende in deze periode was de vestiging van een tijdelijk Asielzoekerscentrum. De samenbundeling van nieuwe activiteiten leidde tot een eerste stap in de nieuwe geschiedenis van de Van Hornekazerne.

Bron: Google maps

Landelijk
(jaren '90 - heden)

Creatieve en dynamische leefgemeenschap gebaseerd op tijdelijk gebruik
(2016 - heden)

HEDEN

TOEKOMST

Bron: Gemeente Weert

Cultureel
(jaren '50 - '60)

KONINKLIJKE MILITAIRE SCHOOL

3.3 RUIMTELIJKE OPBOUW

Zowel De Lichtenberg als de Van Hornekazerne hebben een introvert karakter. Bij de Van Hornekazerne wordt dit ingegeven doordat het gebied is omheind met een (deels cultuurhistorisch waardevol) hekwerk. Bij De Lichtenberg komt dit door de decentrale ligging van de doorgaande routes en de aarden wal met begroeiing die ten zuiden en ten oosten is opgeworpen.

De Lichtenberg en de Van Hornekazerne zijn beide ruimtelijke eenheden in een groene setting. Door hun functies zijn ze ruimtelijk verschillend opgebouwd. Zo heeft De Lichtenberg een duidelijke landschappelijke samenhang en kent een sterke ensemblewerking. De groen- en padenstructuren als ook de architectonische uitstraling van de gebouwen en objecten zorgen voor een sterke samenhang (2).

De Van Hornekazerne daarentegen is meer versnipperd in haar ruimtelijke opzet. Het monumentale cluster naar het ontwerp van A.G.M. Boost kent een sterke ruimtelijke samenhang. Rondom het centraal gelegen exercitieterrein zijn de gebouwen gegroepeerd in een herkenbare opzet. De grote monumentale bomen versterken de ensemblewerking (5). Rondom het monumentale cluster ligt een variëteit aan deelgebieden. Deze gebieden vertonen onderlinge samenhang, met name door het groene karakter van het gebied. Tegelijkertijd zijn ze onsamenhangend door de gefragmenteerde en gevarieerde invulling die er door defensie in de loop der jaren is gerealiseerd. Zo heeft het gebied ten oosten van het monumentale cluster een duidelijke samenhang door de hier aanwezige lanenstructuur (6a,b,c), maar door de afwijkende invulling van verschillende delen van dit gebied valt het uiteen in een drietal ruimtelijke eenheden. Centraal ligt een gebied gegroepeerd rondom een versnipperde binnentuin (7). Hier zijn onder andere de onderofficiersmess en de officiershotels gelegen. Rondom dit gebied ligt een ontsluitingsstructuur met deels een bomenlaan, die de samenhang binnen dit deelgebied versterkt.

Conclusie

Het gebied bestaat uit twee herkenbare hoofdidentiteiten, De Lichtenberg en de Van Hornekazerne, waarbinnen op het kazerneterrein een variatie aan deelgebieden bestaat. Om de ruimtelijke samenhang van Horne Kwartier te bewerkstelligen zal de variatie aan deelgebieden worden teruggebracht. De aanwezige groenstructuur biedt de basis voor de ruimtelijke samenhang. De randen van het gebied versterken het besloten karakter van de twee hoofdgebieden. Deze gebieden moeten doorwaadbaar worden gemaakt, om zodoende de doelstellingen van het bestaande beleid van de gemeente Weert, te realiseren.

5

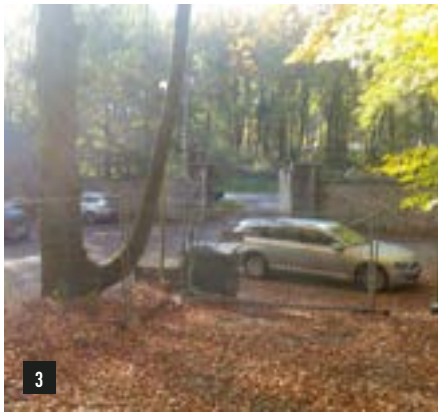
1

2

6a

6b

6c


3

7

8

4

9

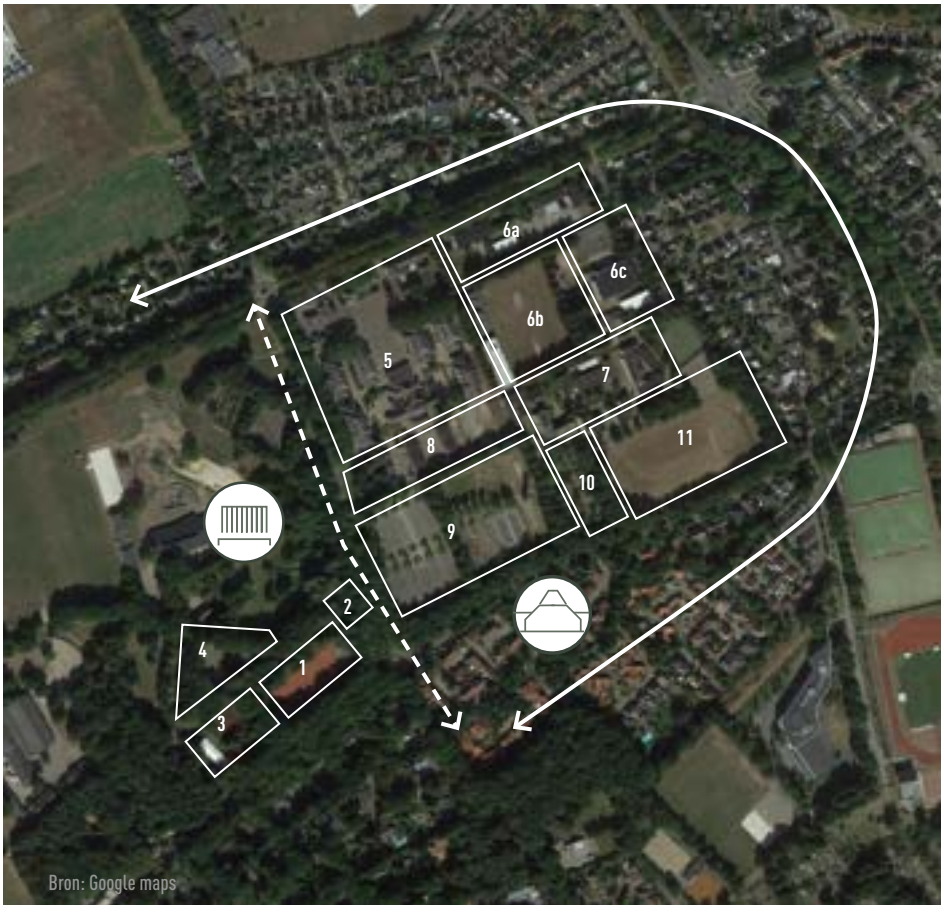
10

11

Lichtenberg
Objecten in een bosrijk landschap

Kazerneterrein
Gevarieerde ruimtes met een groene begrenzing

Aan de zuidzijde van het monumentale ensemble liggen eveneens verschillende ruimtelijke eenheden. Zo ligt hier een gebied met utilitaire gebouwen (werkplaatsen en motorstalling) en werkruimtes in de buitenruimte (8). Deze gebouwen staan in een stenige buitenruimte. Verder naar het zuiden ligt een groot terrein met parkeervoorzieningen, waarvan delen worden gebruikt voor opslag van groenafval en materieel (9). De boomstructuur van dit gebied is jonger dan de rest van het gebied en oogt door de grote hoeveelheid verharding niet landschappelijk. Ten oosten van deze ruimtelijke eenheid ligt de voormalige stormbaan; een karaktervol gebied met een uitgesproken parkachtige uitstraling (10). De houtwallen aan weerszijden van het gebied geven het een introverte uitstraling. Aan de oostzijde van de oostelijk gelegen houtwal ligt de voormalige atletiekbaan (11). Opnieuw een op zichzelf staande ruimtelijke eenheid, binnen het samenhangende beeld van de groene omgeving.



Bron: Google maps

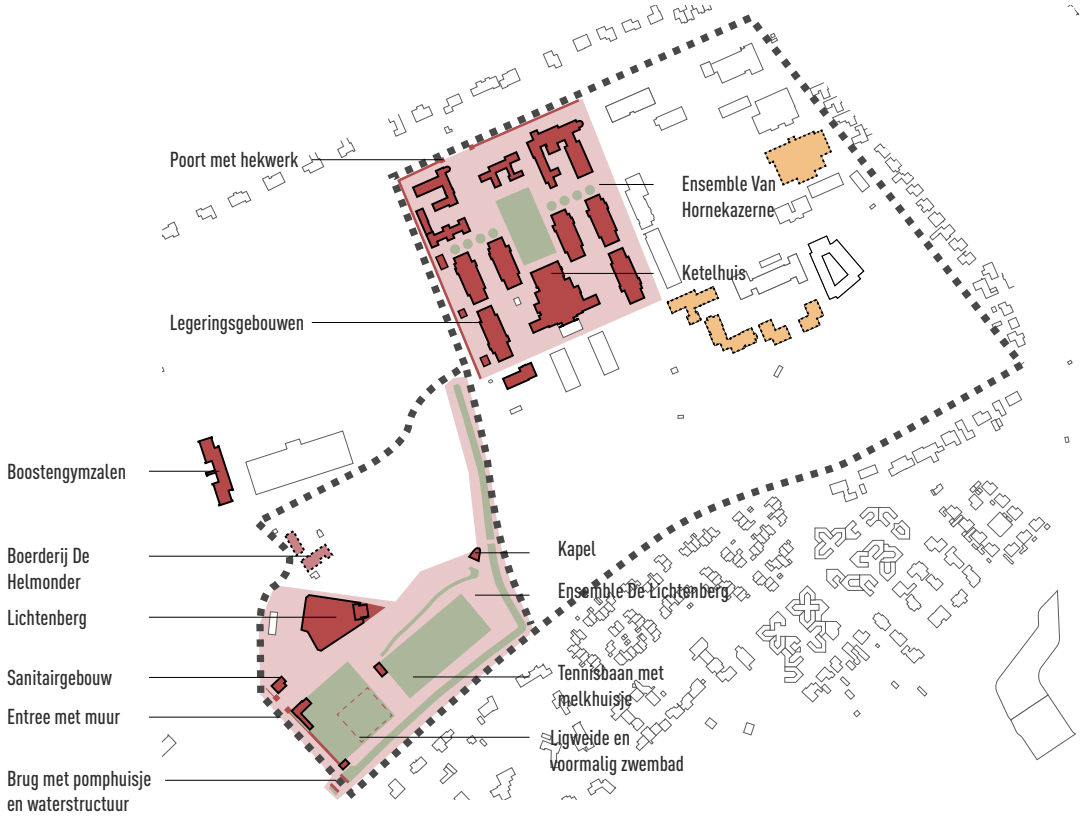
Conclusie:
Robuuste groenstructuur

De bestaande groenstructuur vormt een waardevolle basis voor een samenhangende parkachtige inrichting. Subtiele ingrepen kunnen de groenstructuur versterken.

3.3.1 Groenstructuren

Kenmerkend voor de huidige opbouw zijn de sterke groenstructuren. Op het kazerneterrein bestaan deze uit lanen, houtwallen, een zoom van bosplantsoen en solitairen. De groenstructuur vormt verschillende kamers / velden die deels met bouwkundige massa's en gevarieerde programma's zijn ingevuld. De laanstructuur bevindt zich hoofdzakelijk in het noordelijk en oostelijke deel van het kazerneterrein. Deze lanen zijn deels incompleet. De houtwallen en het bosplantsoen zijn hoofdzakelijk gelegen in het zuidelijke deel van het kazerneterrein.
Ter plaatse van De Lichtenberg bestaat de groene inrichting uit een bosstructuur met landschappelijke kamers, waarin verschillende functies verscholen liggen.
Tussen De Lichtenberg en het kazerneterrein ligt de Nelissenhofweg. Deze weg bestaat uit een incomplete laanstructuur. Ter hoogte van het kazerneterrein bestaat deze uit een oudere laanbeplanting aan de oostzijde en een jongere laanbeplanting aan de westzijde (zijde De Lichtenberg).

Bos
1 Houtwallen
2 Bomenlanen op het terrein
3 Bomenlanen langs hoofdontsluiting
4 Solitairen


Poort met hekwerk
Ensemble Van Hornekazerne
Ketelhuis
Legeringsgebouwen
Boostengymzalen
Boerderij De Helmonder
Lichtenberg
Sanitairgebouw
Entree met muur
Brug met pomphuisje en waterstructuur
Kapel
Ensemble De Lichtenberg
Tennisbaan met melkhuisje
Ligweide en voormalig zwembad
Cultuurhistorisch waardevolle (rijks)monumentale gebouwen
Cultuurhistorisch waardevol rijksmonumentaal ensemble
Landschappelijk waardevolle elementen als onderdeel van het ensemble
Cultuurhistorisch interessante gebouwen
Voorlopig economisch waardevolle gebouwen met sociaal maatschappelijk programma
N

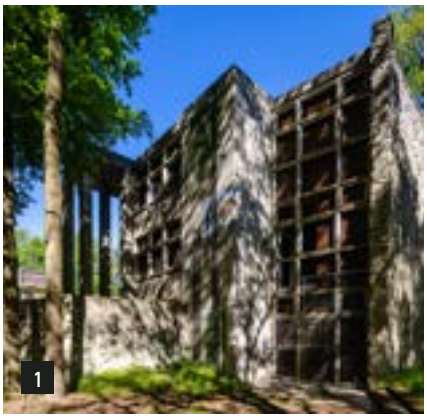
3.3.2 Gebouwen en gebouwensembles

De gebouwen en objecten op het terrein zijn onder te verdelen in een viertal karakteristieken.

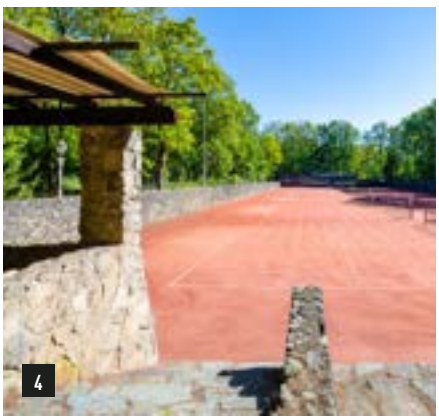
1. **Het rijksmonumentale ensemble van de Van Hornekazerne**
   Rondom het voormalige appèlterrein ligt het samenhangende en rijksmonumentale ensemble van de Van Hornekazerne. Symmetrisch, in een U-vorm liggen een zestal legeringsgebouwen en een ketelhuis/keukengebouw. Langs de Kazernelaan liggen een drietal afzonderlijk vormgegeven gebouwen; het entree- en bureelgebouw, een kantoorgebouw en de kantine van de officiersmess met het later bijgebouwde theater. Aan de westzijde liggen verschillende kleinschalige gebouwen voor gevarieerde functies, achter het monumentale hekwerk. Dit hekwerk ligt tevens aan de noordzijde, langs de Kazernelaan, waar tevens de rijksmonumentale poort ligt. Aan de westzijde ligt een toegang tot het kazerneterrein. Hier is een plantonhuisje gesitueerd met een voormalig recreatiegebouw. Deze gebouwen maken onderdeel uit van het rijksmonumentale cluster. Tevens liggen aan de westzijde twee bunkers en aan de noordzijde één bunker die geen monumentale status hebben, maar als objecten een karakteristieke toevoeging zijn aan het militaire ensemble.

2. Voorlopig **economisch waardevolle gebouwen**
   Op het kazerneterrein zijn een aantal gebouwen recentelijk gerenoveerd. Deze gebouwen vertegenwoordigen een substantiële economische waarde. Ze worden gebruikt door verschillende eindgebruikers waar contractuele afspraken mee zijn gemaakt.

3. **Te amoveren bebouwing**
   Een substantieel deel van de bebouwing buiten het monumentale cluster kan worden geamoveerd. Enerzijds detoneert de architectonische verschijningsvorm, anderzijds vertegenwoordigen de gebouwen geen reële waarde. Door het amoveren van de bebouwing is het mogelijk om een vernieuwde en samenhangende structuur te maken.



Bron: luchtfoto van het complex De Lichtenberg d.d. 22 mei 1964, Aviodrome luchtfotografie Lelystad



1 Toneelgebouw Lichtenbergtheater
2 Historische foto Lichtenberg
3 Historische brug met pomphuisje en wal
4 Tennisbanen met links paviljoen
5 De Mariakapel

4. **De** rijks**monumentale gebouwen op De Lichtenberg**

De Lichtenberg is als een samenhangend ontwerp van gebouwen en buitenruimtes ontwikkeld. Naast de rijksmonumentale waarde van verschillende gebouwen, heeft de ensemblewerking van het geheel een toegevoegde waarde. Het complex is gebouwd als faciliteit voor onderwijs, cultuur, sport en religie van het Bisschoppelijk College in Weert. Het rijksmonument bestaat uit verschillende onderdelen: het openluchttheater met tribune, regiehuisje en toneelgebouw, de Mariakapel, de tennisbanen met ommuring en het (voormalig) zwembad met ligweide. Daarnaast maken ook het pomphuis, het melkhuisje, de kleedhokjes, het toiletgebouw, instructeursgebouw, entree met natuurstenen hekpijlers, ommuring, grachten, boogbrug en de omwalling onderdeel uit van het rijksmonumentale ensemble. Aan de noordzijde van De Lichtenberg liggen de Boostenzalen, de voormalige gymzalen van het Bisschoppelijk College, die een (gemeentelijke) monumentale status hebben.

Conclusie:
Inspirerende cultuurhistorie

De monumentale waarde van het gebied bepaalt mede de bijzondere identiteit van Horne Kwartier. Naast het onderhouden van de monumentale gebouwen is het belangrijk om waardevolle en landschappelijke buitenruimtes te reconstrueren en de mentale historie vast te leggen.

Door het reconstrueren van de Lichtenberg, als onderdeel van Horne Kwartier ontstaat een beleefbaar en attractief landschapspark met hoge cultuurhistorische waarden.

Conclusie:
Betekenisvolle verbindingen

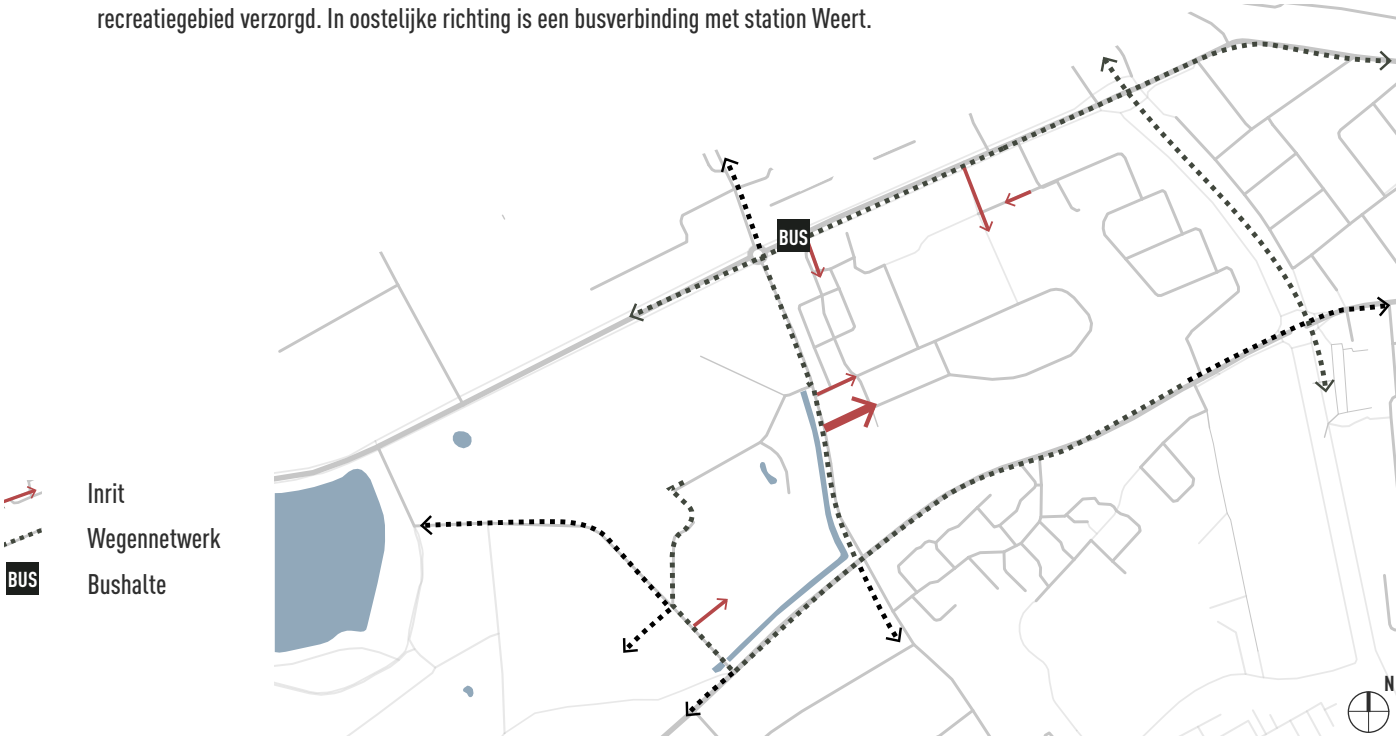
Het gebied is niet goed toegankelijk en daardoor slecht beleefbaar. Het langzaam verkeer heeft geen netwerkfunctie, omdat het gebied is afgesloten door poorten, hekwerken en een landschappelijke wal. Het gebied wordt in de toekomst opengesteld voor langzaam verkeer om zodoende het gebied toegankelijk maken. De huidige infrastructuur in het gebied is gericht op autogebruik. Uitgangspunt bij de herinrichting is om het gebied duurzaam veilig in te richten, waarbij het gebruik van voetganger en fietser maatgevend wordt.

3.3.3 Infrastructuur

Het gebied ligt goed ontsloten ten opzichte van de bovenwijkse infrastructuur, dit geldt zowel voor de auto, de fiets, de voetganger, als het openbaar vervoer.
De auto-ontsluiting van het kazerneterrein is gelegen aan de noord- west en oostzijde van het plangebied; aan de westzijde zijn er een tweetal in- en uitritten op de Nelissenhofweg, aan de noordzijde zijn er een tweetal in- en uitritten op de Kazernelaan en aan de oostzijde bevindt zich een in- en uitrit op de Ambachtenhof. Via deze wegen is het gebied voor de auto verbonden met de Ringbaan-West die Weert ontsluit op het provinciale en rijkswegennet.
Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Parklaan, die overgaat in de Diesterbaan. Via deze route is de hoofdentree voor De Lichtenberg bereikbaar, middels de IJzerenmanweg. Via deze weg bereikt men tevens de noordelijk gelegen Boostenzalen, boerderij de Helmonder, Stal Ehrens en Dressuur en Springstal de IJzeren Man.

Het langzaam verkeer wordt ontsloten via dezelfde in- en uitritten als het autoverkeer. Door de poorten en hekwerken is er geen doorwaadbare situatie. Via de aanliggende fietspaden en wandelpaden worden de verbindingen met de omgeving gerealiseerd. Aan de noordwestzijde sluiten de voetpaden aan op de recreatieve routes van Weert-West.
Op het terrein worden autoverkeer en langzaam verkeer gemengd. Door de grote hoeveelheid verharding en de doorgaande autoroutes leidt dit op het kazerneterrein in de toekomst, wanneer er nieuwe functies op het gebied komen, mogelijk tot een onwenselijke verkeerskundige menging en onveilige situaties. Op De Lichtenberg leidt dit voornamelijk tot een onwenselijk beeld, omdat het een doodlopende autostructuur betreft. Het langzaam verkeer heeft hier een introverte opzet, omdat de verbindingen met de omgeving grotendeels ontbreken.

Aan de Kazernelaan liggen twee bushaltes. In westelijke richting wordt de verbinding met het recreatiegebied verzorgd. In oostelijke richting is een busverbinding met station Weert.



Bron: College Weert

Bron: www.mtashwabay.org/mountain-biking.html

Bron: Willem van Colen

Conclusie:
Gevarieerd gebruik

Horne Kwartier herbergt de potentie om een dynamische wijk te zijn met een gevarieerd aanbod aan voorzieningen.

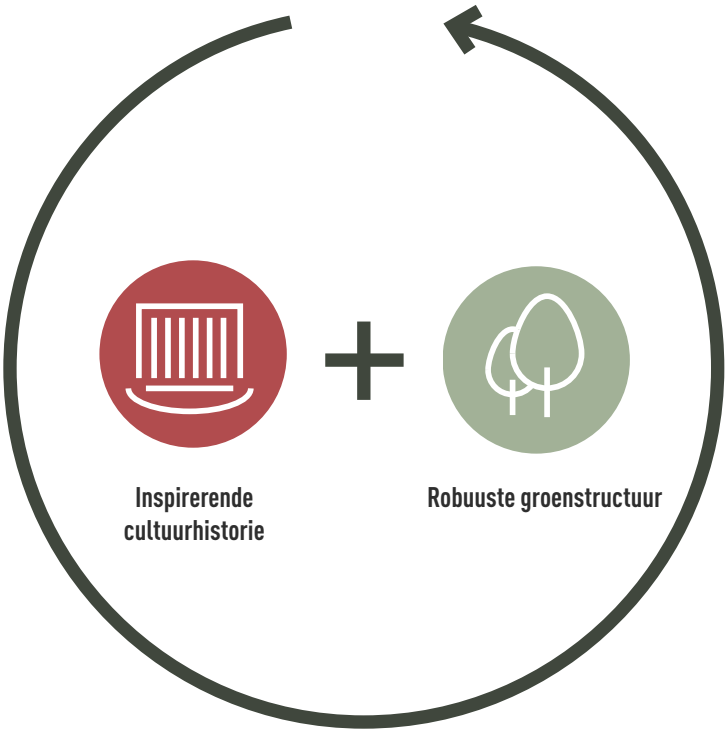
3.4 VOORZIENINGEN

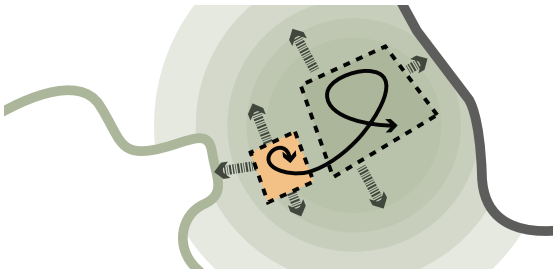
Ten tijde van de KMS kende het gebied meerdere voorzieningen. Deze lagen op het kazerneterrein deels afgeschermd van het dagelijkse leven van Weert. Na het vertrek van defensie hebben zich meerdere kleinschalige bedrijven en sociaal/maatschappelijke functies in het gebied gevestigd. Hierdoor herbergt het kazerneterrein, samen met De Lichtenberg een gemengd aanbod aan voorzieningen; sportverenigingen, sociaal/ maatschappelijke voorzieningen, een sporthal, een culturele functie, en het (in onbruik geraakte) openluchttheater. Tezamen met de onderwijs- en sportvoorzieningen in de directe omgeving herbergen deze de potentie van een levendige stadswijk. De duurzame inpassing van een aantal voorzieningen staat echter onder druk, de sportverenigingen hebben namelijk een teruglopend ledenaantal. Vanuit het beleid sportaccommodaties wordt daarom ingezet op clustering van sportvoorzieningen. Een solitair gelegen turnhal op deze locatie is vanuit dat oogpunt niet logisch. Door het ontbreken van een duurzame ingebruikname van de bestaande gebouwen op het kazerneterrein, ontbreekt het hier momenteel aan voldoende kritische massa.

4. VISIE EN CONCEPT

Behoud en versterken

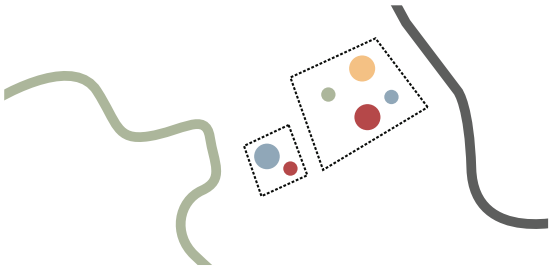
Horne Kwartier bouwt voort op de bestaande kernwaarden van het gebied





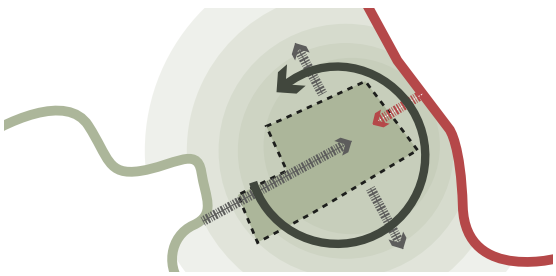
Van gesloten naar open

+ Betekenisvolle verbindingen



Van monofunctioneel naar multifunctioneel

+ Gevarieerd gebruik



Toekomstgericht

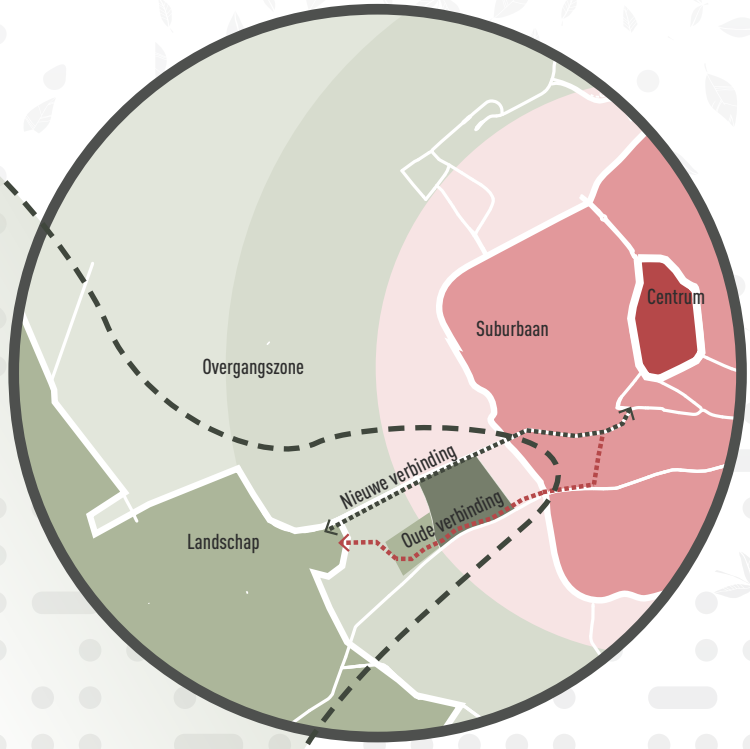
+ Duurzame en veerkrachtige inrichting

4.1 VISIE

Horne Kwartier wordt een dynamische wijk in een verbonden landschap. Zo geven we vorm aan de schakelfunctie tussen stad en landschap.
Ze is gebouwd op de kernwaarden van het gebied en zal worden ontwikkeld op grond van toekomstgerichte waarden. Deze kernwaarden en toekomstgerichte waarden zijn vastgelegd in een vijftal bouwstenen:

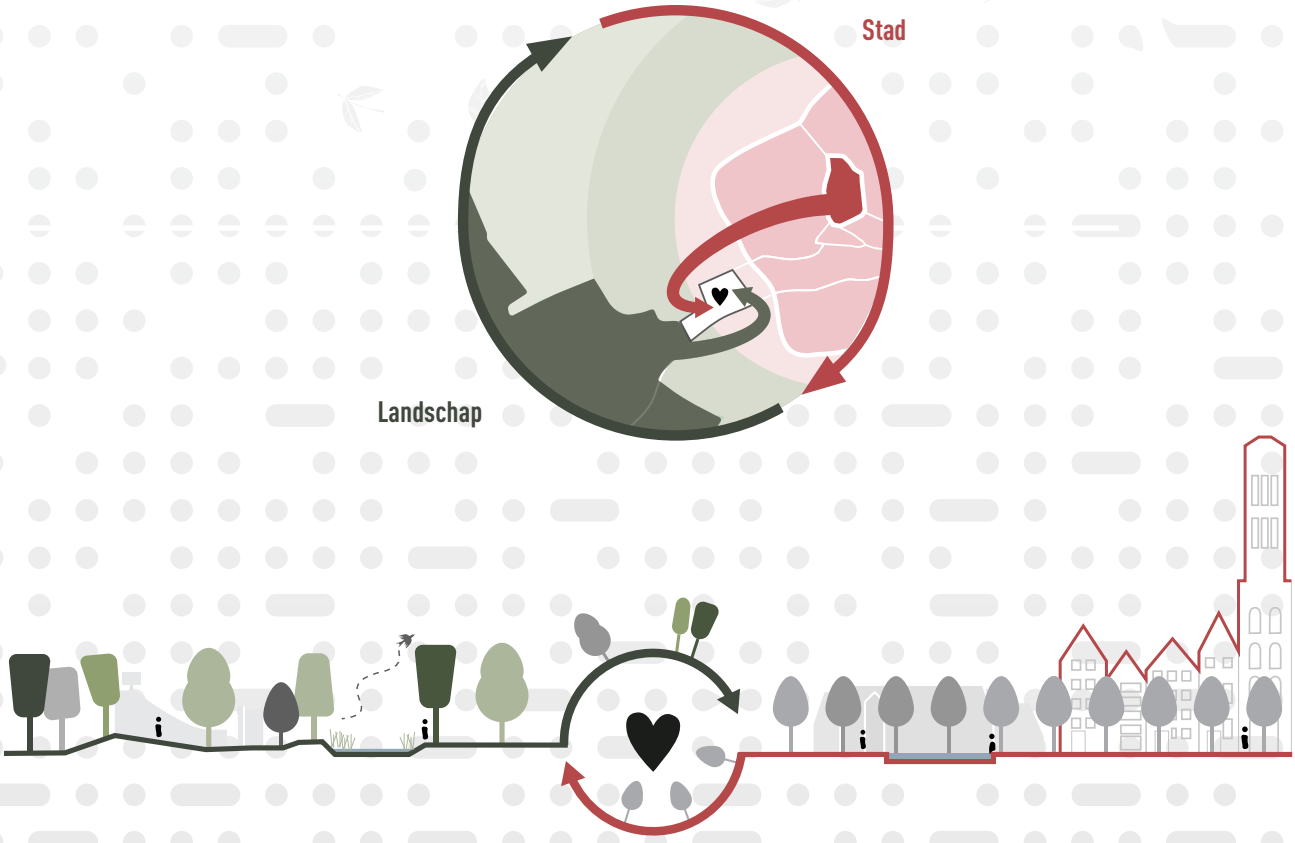
- Inspirerende cultuurhistorie
- Robuuste groenstructuur
- Betekenisvolle verbindingen
- Gevarieerd gebruik
- Duurzame en veerkrachtige inrichting

Horne Kwartier kenmerkt zich op deze wijze door de vervlechting van de oorspronkelijke identiteiten van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, waarmee een cultuurhistorisch waardevol en parkachtig plan ontstaat. Het gebied wordt opengesteld voor iedereen en toegankelijk gemaakt via een doorwaadbaar netwerk van routes. We versterken de identiteit door het gebied geschikt te maken voor een variatie aan gebruikers en maken het daarmee inclusief en multifunctioneel. De kenmerkende onderscheidende identiteiten van zowel de Van Hornekazerne, als De Lichtenberg worden daarin gerespecteerd. Door het gebied veerkrachtig in te richten creëren we een basis die de toekomstbestendige ontwikkeling mogelijk maakt. De visie beschrijft daarom geen eindbeeld, maar biedt flexibiliteit in de uitwerking. Het eindbeeld krijgt vorm vanuit de integrale toepassing van de vijf bouwstenen.


Centrum
Suburbaan
Overgangszone
Nieuwe verbinding
Oude verbinding
Landschap

4.2 RUIMTELIJK CONCEPT

In de huidige staat is het gebied afgesloten en slecht toegankelijk. De bijzondere waarden zijn daarom slechts beperkt beleefbaar. We gaan dit omvormen door het gebied doorwaadbaar te maken en een nieuw hart te geven; centraal in het gebied. We versterken de kernwaarden van het gebied en brengen deze, samen met de bouwstenen, bij elkaar in een gebundelde dynamiek rondom het hart. Deze plek wordt optimaal ontsloten door een rijk netwerk van verbindingen. Cultuurhistorie en gevarieerd gebruik komen hier bij elkaar in een landschappelijke omgeving.



5. RUIMTELIJK RAAMWERK

RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk vormt het kader van de toekomstige ontwikkelingen. Het raamwerk krijgt een sterk landschappelijke identiteit, waarmee de parkachtige kwaliteit van Horne Kwartier kracht wordt bijgezet. Door de ruimtelijke ingrepen geven we invulling aan de transformatie: van twee afgesloten introverte gebieden naar een toegankelijk en met het stedelijk weefsel vervlochten gebied met nieuwe functies. In het ruimtelijk raamwerk worden de belangrijke structuren en kwaliteiten van het gebied vastgelegd. Het doel is die in de toekomst te beschermen en te versterken. Zo worden de kenmerkende onderscheidende identiteiten van zowel de Van Hornekazerne, als De Lichtenberg bestendigd en gerespecteerd.

In het raamwerk ontstaan "ontwikkelvelden" die nader in te vullen zijn, afhankelijk van wat programmatisch binnen de visie past en waar op het moment van ontwikkelen behoefte aan is. Er zijn een zevental denkbeeldige lagen die het raamwerk vormen.

1. Groene omlijsting

2. Centraal landschappelijk park

3. Toegankelijk met heldere entrees

4. Lineaire opspanning en activering

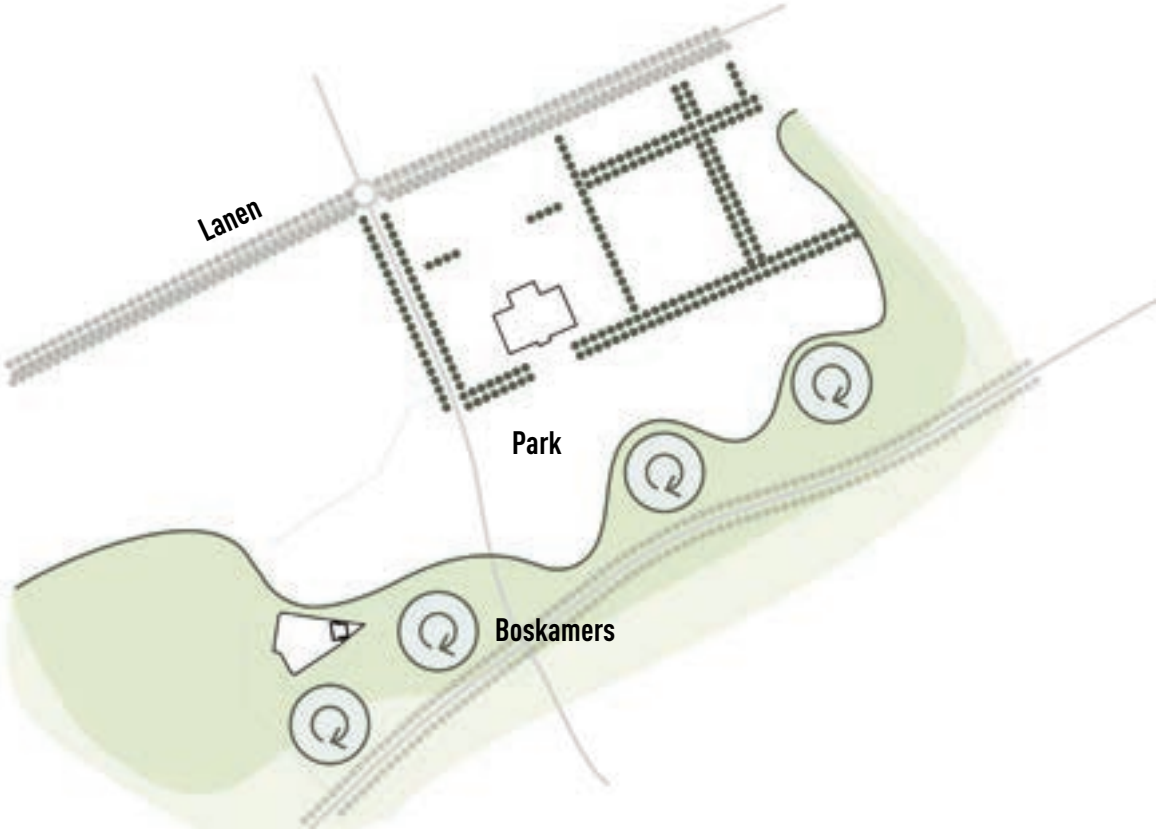
5. Klimaatadaptieve inrichting

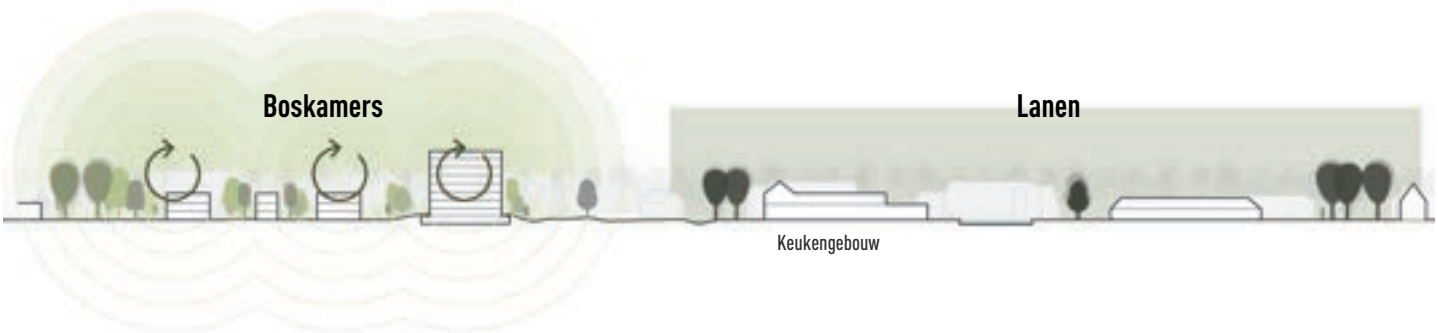
6. Biodiverse verfijning

7. Gezonde en educatieve ommetjes

5.1 GROENE OMLIJSTING

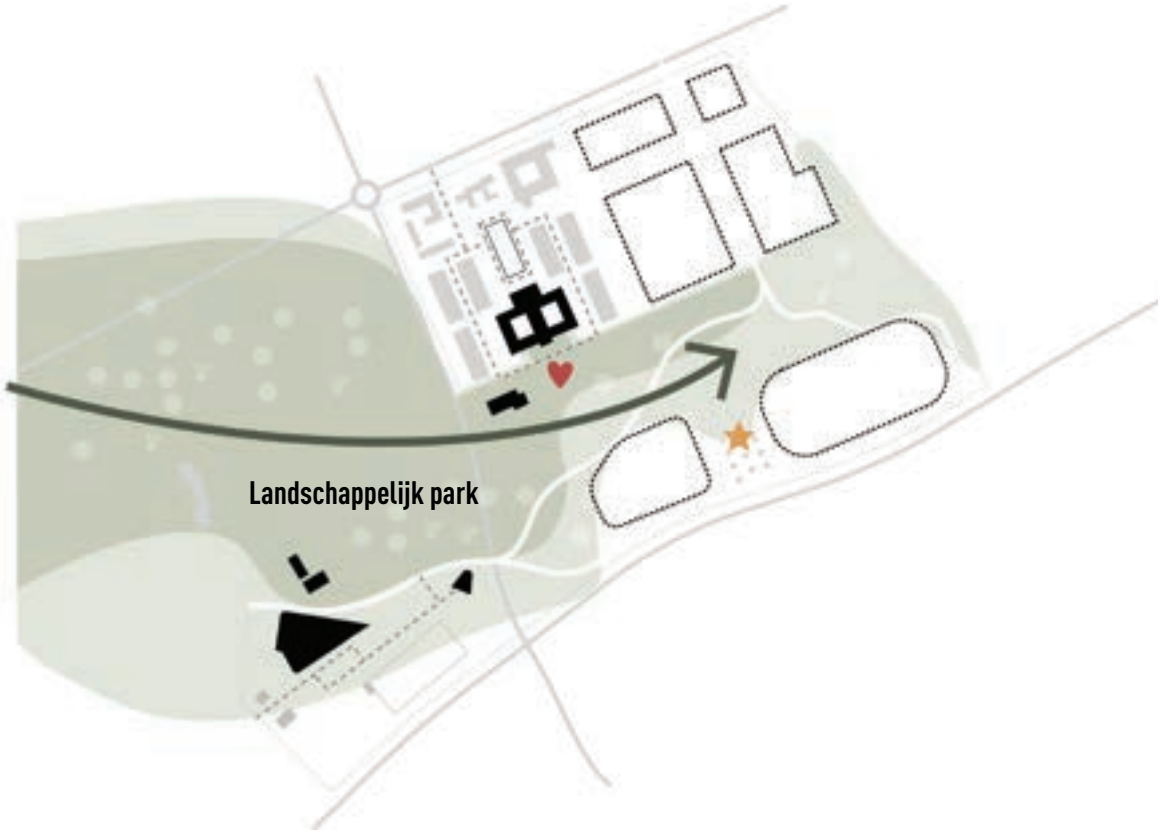
In de groene omlijsting van het plan wordt de eerste stap gezet om het gebied te verankeren in de bestaande context en tevens de gewenste parkachtige uitstraling te realiseren. Aan de noordzijde van het voormalige kazerneterrein wordt de structuur van lanen aangevuld en versterkt. Aan de zuidzijde daarvan wordt een bosstructuur met kamers gemaakt. Deze haakt aan op de aanwezige structuur van De Lichtenberg.

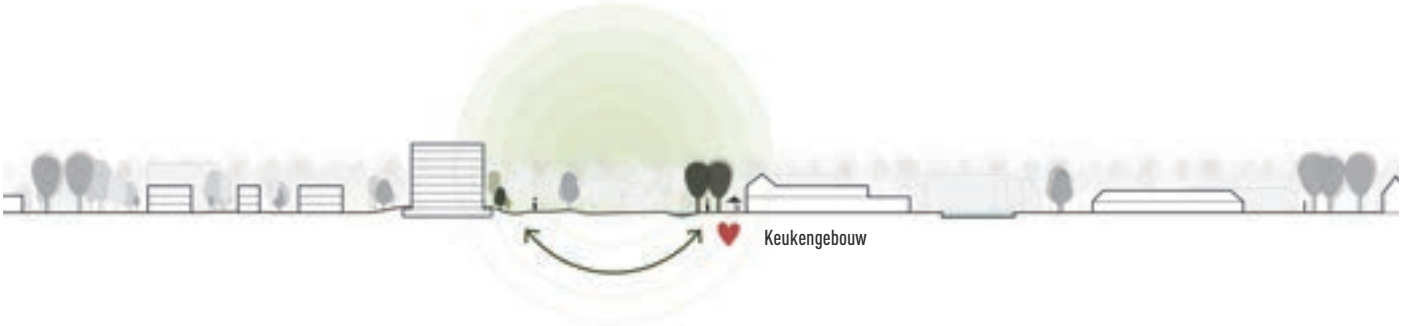




5.2 CENTRAAL LANDSCHAPPELIJK PARK

Kenmerkend voor de ontwikkeling van het gebied is de aanleg van een centraal gelegen park. Dit park vormt de verbindende factor tussen oud en nieuw, tussen de Van Hornekazerne en De Lichtenberg. Het park sluit aan bij de identiteit van landschapspark Weert-West, zoals aanwezig aan de westzijde van de Nelissenhofweg. Via dit landschappelijke park verbinden we bijzondere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten in het gebied.





MILITAIRE SCHOOL

5.3 TOEGANKELIJK MET HELDERE ENTREES EN EEN HART

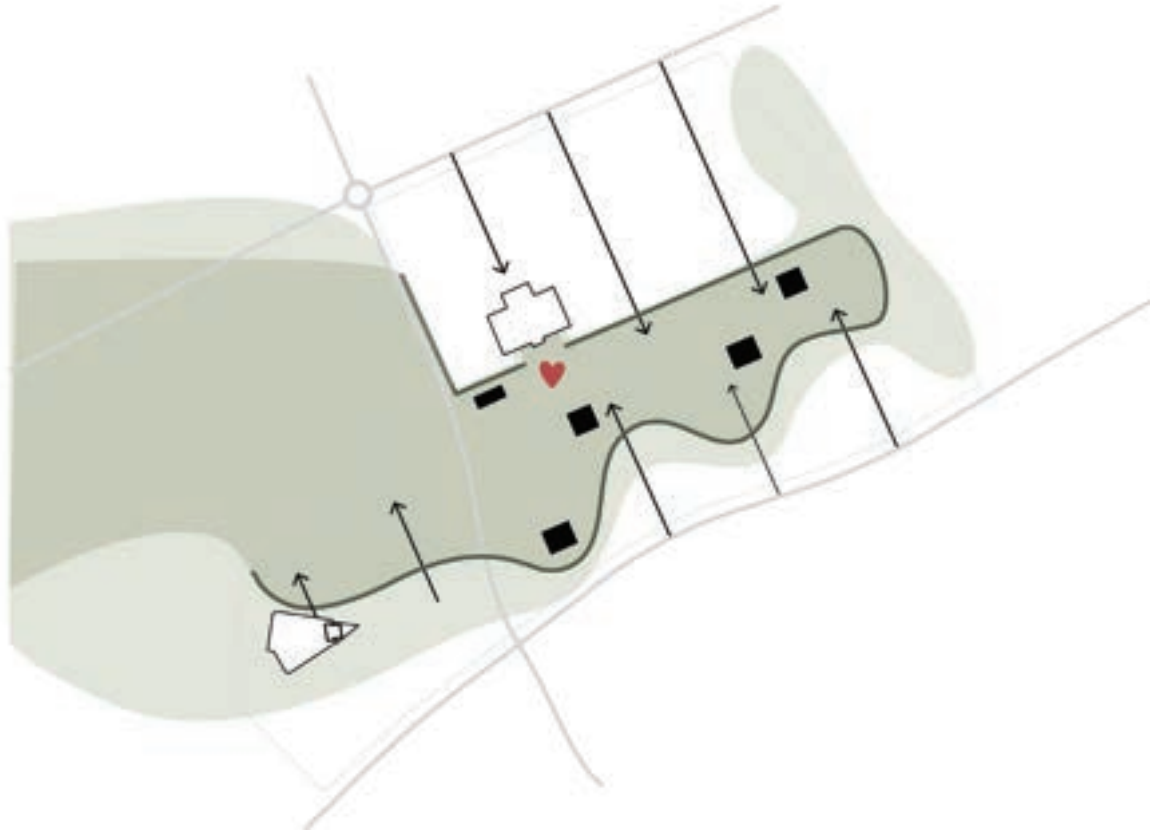
Het centrale park wordt toegankelijk gemaakt, door het gebied te doorsnijden met bovenlokale langzaam verkeersroutes. Deze routes versterken de recreatieve verbindingsroutes van het centrum van Weert met het gebied richting de IJzeren Man. Bij de overgangen van 'buiten naar binnen' maken we heldere toegangen die de entree van Horne Kwartier benadrukken. Centraal in het gebied maken we een nieuw hart. Deze hotspot van Horne Kwartier krijgt vorm aan de zuidzijde van het voormalig keukengebouw, gezamenlijk met de herontwikkeling van het voormalige recreatiegebouw. De nieuwe routes leiden langs dit hart en zorgen zodoende voor de wenselijke reuring en beleving.

Bron: Orange architects / Vero Digital

www.instagram.com/copeactive

5.4 LINEAIRE OPSPANNING EN ACTIVERING

Het park wordt geactiveerd door het toevoegen van gebouwen met programma's. Deze gebouwen dragen bij aan de wenselijk reuring in het gebied. Zo geven we 'ogen en oren' aan het park en bestendigen we de sociale veiligheid.
We positioneren de gebouwen op een denkbeeldig lineair raster, waarmee de omgeving en de bestaande gebouwen van Horne Kwartier worden verankerd met het park. Hiermee speelt de positie van de gebouwen met de formele lanenstructuur van het noordelijke deel van het kazerneterrein en tegelijkertijd de informele setting van objecten in een boskamer, zoals op de Lichtenberg.



Keukengebouw

Bron: www.ivn.nl/afdeling/maas-en-waal/hernense-bos

Bron: Parc de Zwijger

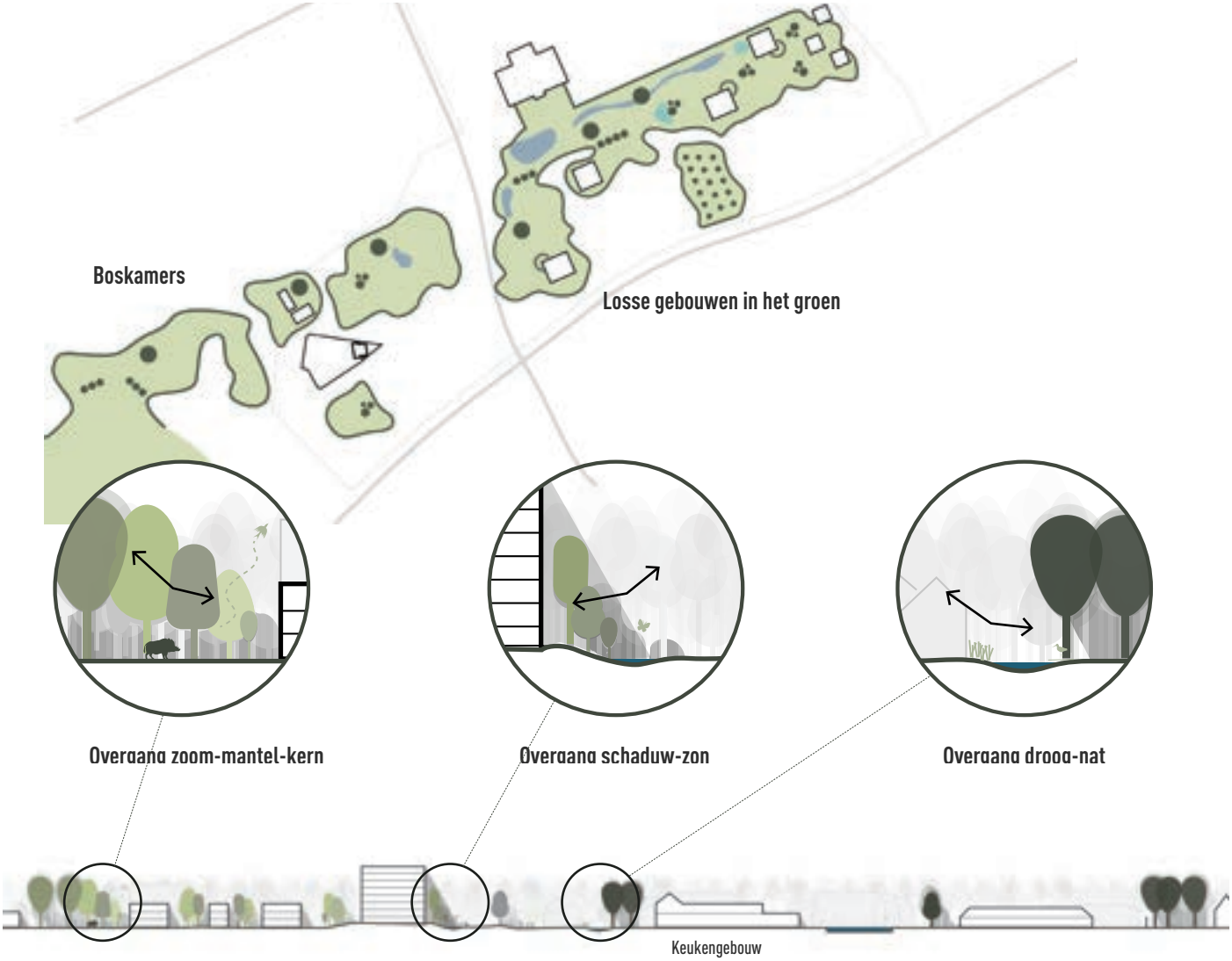
Bron: www.destijpkruik.nl/project/watertoets-nieuwbouwproject-elspeet-kaader-stadsadvies

5.5 KLIMAATADAPTIEVE INRICHTING

Het raamwerk voorziet in de klimaatadaptieve inrichting van Horne Kwartier. Dit betekent dat we in de buitenruimte ruimte maken voor de gevolgen van de klimaatverandering. De basis wordt gevormd door de aanleg van een watersysteem dat past bij de landschappelijke context, die robuust is en die ruimtelijke kwaliteit maakt. In het systeem houden we rekening met zowel extreme regenval als met extreme droogte. Om die reden wordt het water in de eerste plaats in het gebied zichtbaar opgevangen en geborgen. Hiertoe wordt het landschappelijk park enigszins glooiend ingericht, worden er nieuwe watergangen en waterbuffers gegraven en worden bestaande watergangen uitgediept. De verlagingen in het landschappelijk inrichtingsplan zijn meestal groen en kunnen bij regenval water bergen. In droge periodes kunnen ze bijvoorbeeld een functie hebben als speel- of ontmoetingsplek. Deze ruimte heeft daardoor een dubbelfunctie waardoor het watersysteem bijdraagt aan de beleving en recreatief gebruik. De verlagingen worden verbonden met de watervoerende onderdelen als de bosbeek en de wateropvang. Deze waterstructuur voedt de bestaande watergangen van de Lichtenberg en voorziet zo in een verbeterde doorstroming en daarmee een verhoogde waterkwaliteit. Uitgangspunt van het watersysteem is dat alle water in het gebied wordt opgevangen. Wanneer er hevigere buien optreden dan de norm van 100 mm kan er een overstort of vertraagde afvoer zijn naar de hoofdwatergangen van Weert. Aanvullend aan het watersysteem worden de bestaande groenstructuren behouden en versterkt. Horne Kwartier creëert zo een robuuste groenstructuur die bijdraagt in het voorkomen en bestrijden van hittestress.

5.6 BIODIVERSE VERFIJNING

Het landschappelijk park biedt ruimte voor variëteit aan ecosystemen en daarmee aan een rijke biologische diversiteit in een stedelijke context. Ecosystemen in de omgeving worden als stepping stones verbonden met het gebied. Naast de aanwezigheid van de mens biedt het gebied ruimte aan flora en fauna. Op de schaalgrootte van het gebied zijn er in essentie een drietal ecosystemen, namelijk heide en vennen, loofbos en bos-grasland-overgangen. Door de combinatie van de landschappelijke inrichting met het watersysteem, zijn er kleinere ecosystemen te onderscheiden binnen het grotere geheel. Door onder andere variëteit in beschaduwde en zonnige plekken, open en gesloten, een gradiënt van droog naar nat, biedt het Horne Kwartier ruimte aan een grote biodiversiteit. Het karakter dient versterkt te worden door een beheer dat is afgestemd op de ecologische waarden van het gebied en de omgeving.

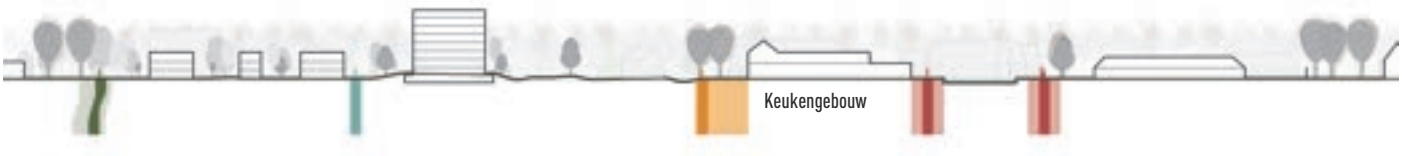


Bron: Mark Neelemans

Bron: rationelerenner.nl

5.7 EDUCATIEVE EN GEZONDE BEWEGING

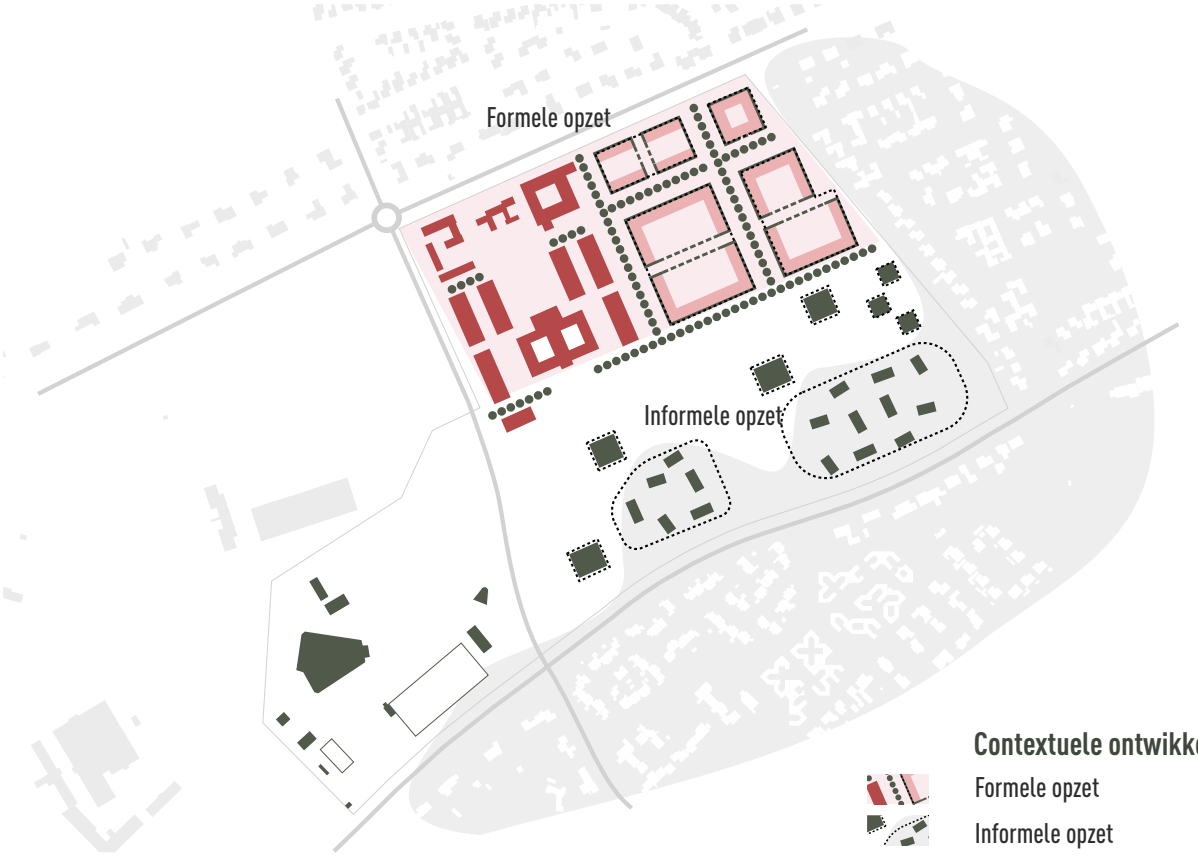
Het Horne Kwartier vormt een levendig onderdeel van zowel de stadse als van de landschappelijke kwaliteiten van Weert. We versterken deze levendige connectie door het toevoegen van verschillende routes. Deze routes haken aan op de 5 programmatische thema's die op het Horne Kwartier kunnen landen en ondersteunen het inclusieve karakter van de wijk. De routes zorgen voor een maximale doorwaadbaarheid van het gebied, voor zowel omwonenden als nieuwe bewoners. Ze rijgen waardevolle groenstructuren, historische gebouwen, gevarieerde programma's en hotspots aan elkaar. Hiermee smeden we de gebieden De Lichtenberg en de Van Hornekazerne aaneen tot een krachtige landschappelijke schakel.



6. STEDENBOUW-KUNDIGE VISIE

6.1 RESPECTVOLLE INPASSING

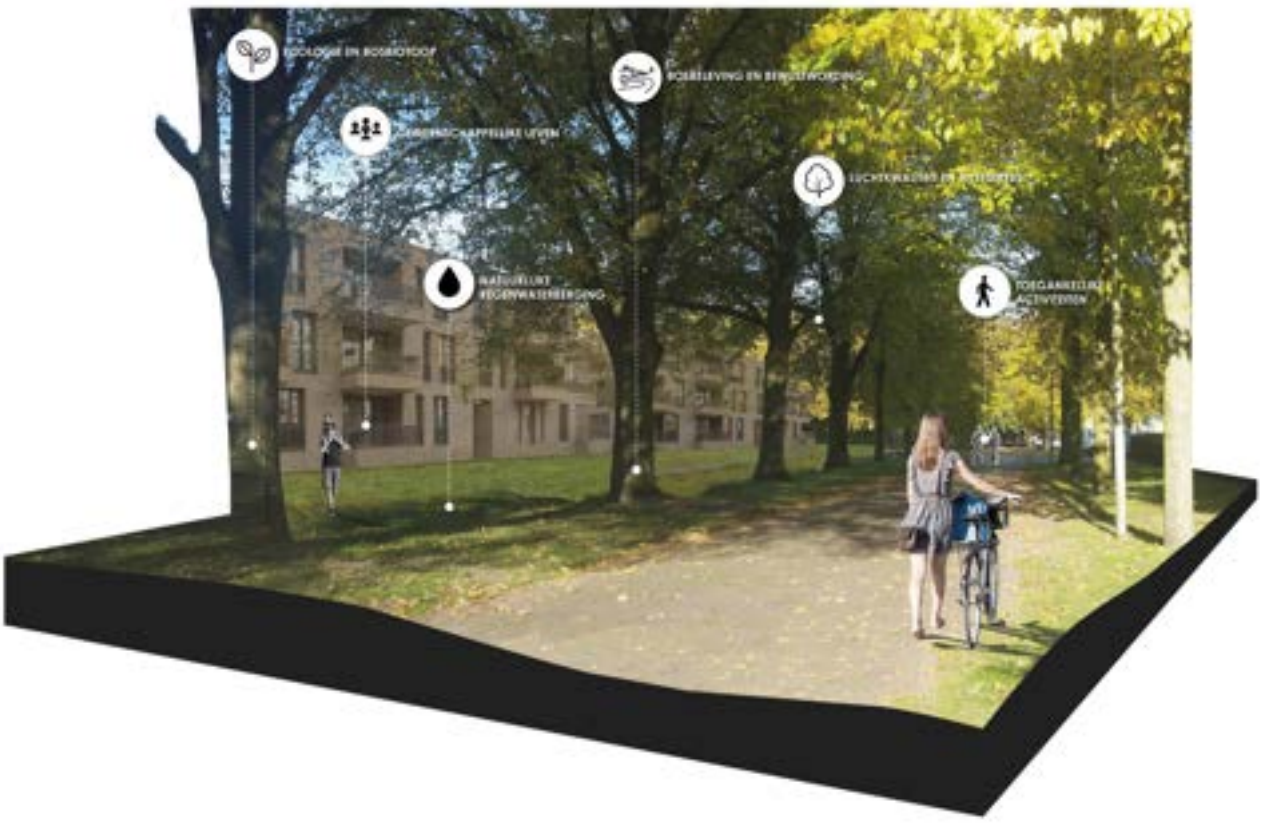
Door het samenvoegen van de verschillende uitgangspunten van het ruimtelijke raamwerk is de landschappelijke structuur van de gebiedsvisie ontstaan. Deze structuur bestendigt de kenmerkende onderscheidende identiteiten van zowel de Van Hornekazerne, als De Lichtenberg. Binnen deze structuur zijn velden te onderscheiden waarin verschillende ontwikkelingen mogelijk zijn. Door bestaande, niet waardevolle gebouwen te slopen, komt er ruimte om nieuwe gebouwen te realiseren. Deze worden met de bestaande gebouwen samengesmeed tot een integraal vormgegeven dynamische leefomgeving. Kenmerkende opgave voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing is 'aansluiten waar het moet, afwijken waar het kan'. Dit krijgt gestalte in sfeer en identiteit, in gebouwhoogte, in korrelgrootte en in kavelindeling.



Contextuele ontwikkelvelden

Formele opzet

Informele opzet

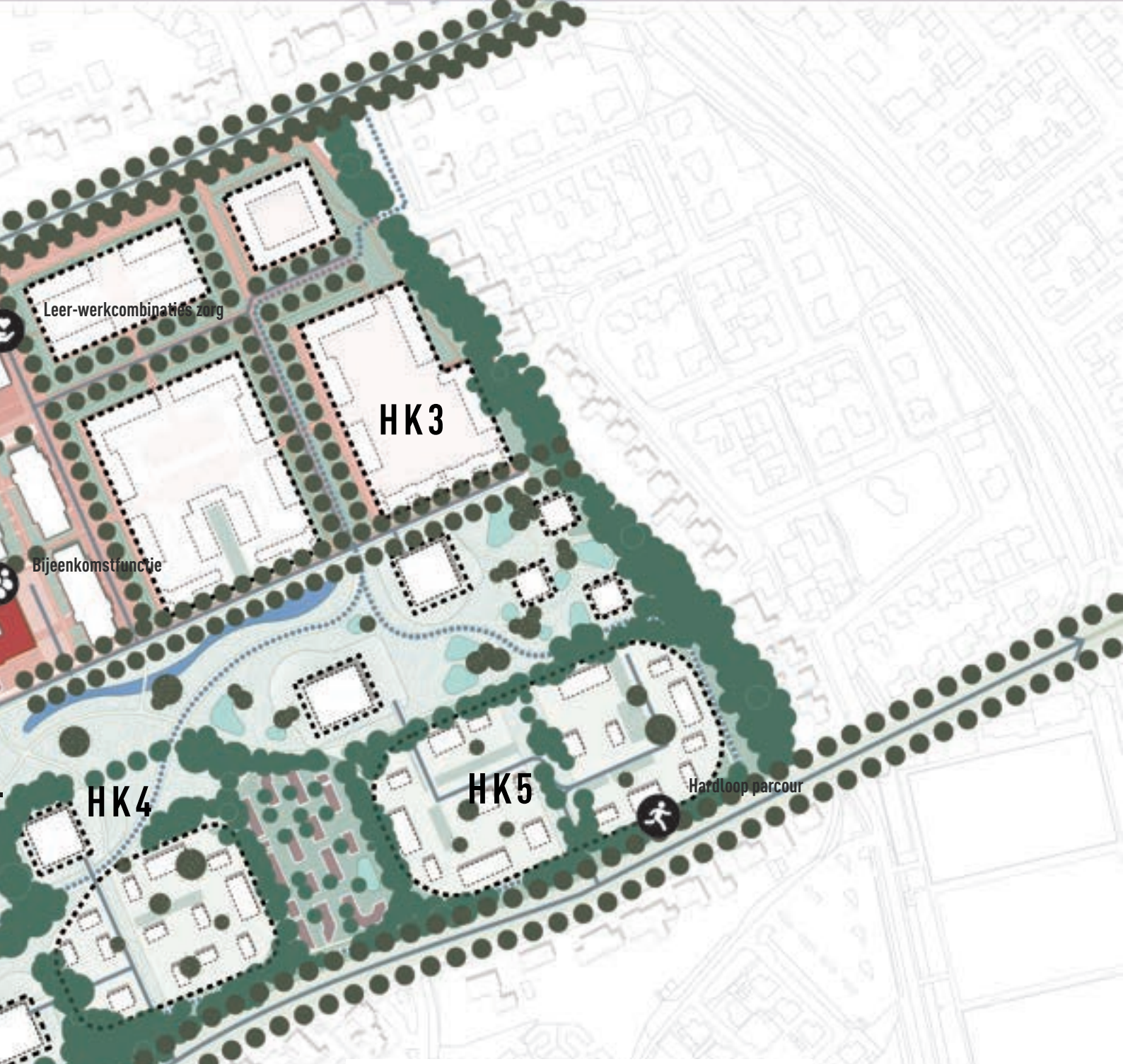


6.1.1 Contextuele ontwikkelvelden

Aan de noordzijde van Horne Kwartier worden de ontwikkelvelden in aansluiting op de bebouwing van de Van Hornekazerne vormgegeven. De stedenbouwkundige situering heeft daarom een formeel karakter. De gebouwen vormen tezamen met de laanstructuur van het in hoofdstuk 5 omschreven raamwerk, een rechtlijnige opzet. De gebouwhoogtes sluiten aan bij de hoogtes van de bestaande gebouwen en de directe omgeving.

Aan de zuidzijde worden de gebouwen in de boskamers en in het park geplaatst. Ze hebben een informele opzet en staan niet in een rooilijn. De gebouwen in de boskamers vormen tezamen een stedenbouwkundig ensemble, vergelijkbaar met de omliggende hoven. De bouwhoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing. Te midden van het park is ruimte voor bebouwing met afwijkende bouwhoogte. Deze solitaire gebouwen zijn ruimtelijke accenten in het park. De architectonische uitstraling is eenduidig en passend in de landschappelijke setting.

6.2 GEBIEDSVISIE



Legenda

- Boskamers met open weides
- Solitaire bomen
- Lanenstructuur
- Bos
- Regionaal verbindende route voor fietser en voetganger
- Ontsluiting voor auto
- Bosvennetjes
- Wadi's
- Belangrijke cultuurhistorische monumenten
- Ontwikkelvelden

N

Bron: Buro Lubbermans

Bron: Architectenweb.nl

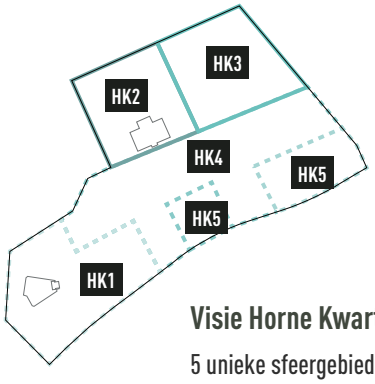
Bron: Bloom Vastgoedcreatie

1 HK1: Lichtenberg
2 HK2: Kazernecluster
3 HK3: Kazerne ensemble
4 HK4: Parkobjecten
5 HK5: Boskamers

6.3 VIJF SFEERGEBIEDEN

Binnen het raamwerk zijn een vijftal sfeergebieden te onderscheiden. Deze gebieden hebben elk een eigen karakter. We noemen ze respectievelijk HK1 t/m HK5. Gezamenlijk vormen ze Horne Kwartier.

Huidige situatie
Twee deelgebieden



Visie Horne Kwartier
5 unieke sfeergebieden

Bron: petrusnelissen.blogspot.com

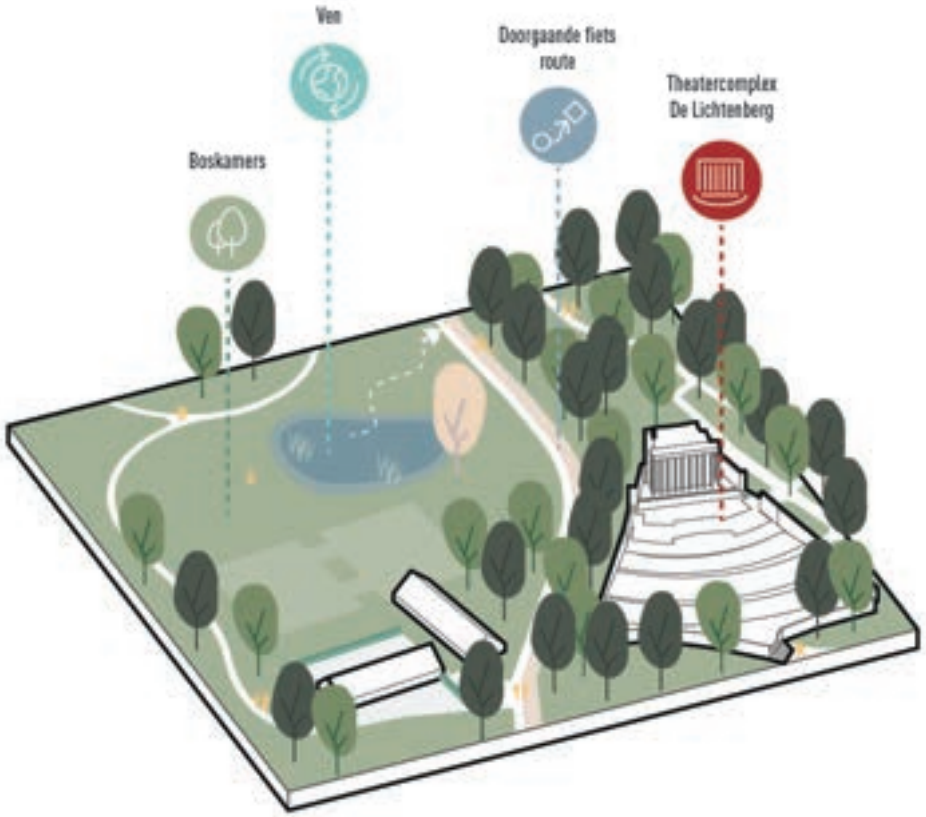
6.3.1 HK1 - De Lichtenberg

De Lichtenberg vormt HK1 van het Horne Kwartier. De Lichtenberg bevindt zich in een slecht onderhouden staat. Daarom dient allereerst de bestaande situatie gestabiliseerd te worden om verder verval tegen te gaan. De hoofdopgave is om vervolgens de bestaande rijksmonumentale bouwwerken te restaureren en de buitenruimte te reconstrueren. De slingerende paden rondom de waterpartij worden weer teruggebracht, net als de overige cultuurhistorisch bepaalde inrichting. Om de doorstroom van het water in het gebied te bevorderen worden oude watergangen weer uitgediept en verbonden. Aan de noordzijde van het openluchttheater wordt de oorspronkelijke vijver weer zichtbaar gemaakt.

Om de aantrekkingskracht, beleving en toekomstbestendigheid van De Lichtenberg te vergroten worden in deze gebiedsvisie tevens kleinschalige vernieuwingen geschetst. Zo wordt in de nabijheid van het theatercomplex in een horecavoorziening voorzien. Daarom is er voor de desbetreffende horeca een zoekgebied benoemd. Het is ook denkbaar dat de bestaande kleinschalige (sport)voorzieningen worden vernieuwd, herpositioneerd en gecombineerd, al dan niet met de horecavoorziening, en nieuwe kleinschalige voorzieningen worden toegevoegd. Daar waar dit vraagt om aanvullende gebouwde voorzieningen worden deze als ondergeschikt aan de bestaande opzet vormgegeven en landschappelijk ingepast. Tot slot is het denkbaar dat het bestaande theater zal worden ingericht voor multifunctioneel gebruik.

Het gebied binnen de poorten van De Lichtenberg wordt ingericht voor langzaam verkeer. Aan de randen van het gebied wordt het parkeren opgelost. Achter de tribune, aan de zijde van de IJzerenmanweg bij het openluchttheater komt het parkeren voor het dagelijkse gebruik van de Lichtenberg. Ten noorden van het openluchttheater is er een groene parkeeroplossing die gebruikt kan worden voor evenementen in het theater. Hier wordt tevens rekening gehouden met laad & los mogelijkheden. Bij grootschalige evenementen wordt aanvullend aan de parkeervoorzieningen gewerkt met een mobiliteitsplan.

Centraal gelegen in HK1 wordt de verbindende fiets- en voetgangersroute gemaakt. Deze route volgt de historische route die Weert met het buitengebied verbond. Via een doorsnijding in de natuurwal wordt er een overbrugging gemaakt over de bestaande watergang, waarmee het gebied toegankelijker wordt gemaakt, zonder direct verlies van haar beslotenheid.

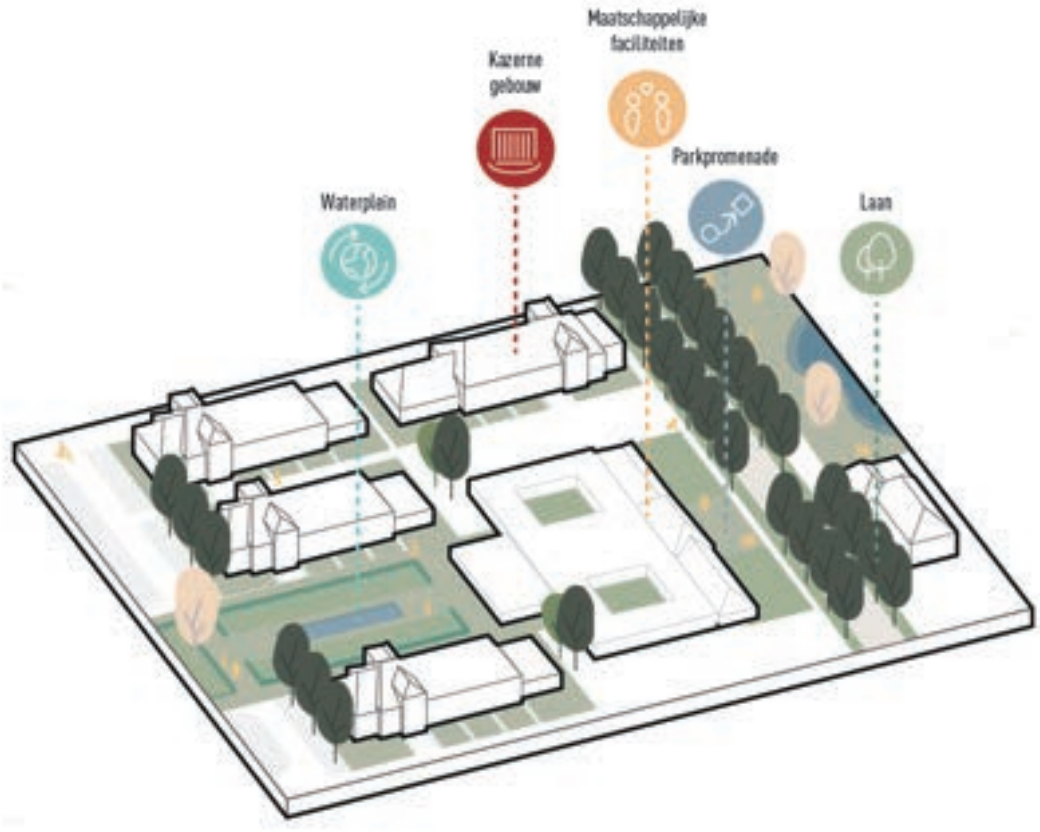


Bron: Parc de Zwijger

Bron: nijmegen-oost.nl

6.3.2 HK2 - het Kazernecluster

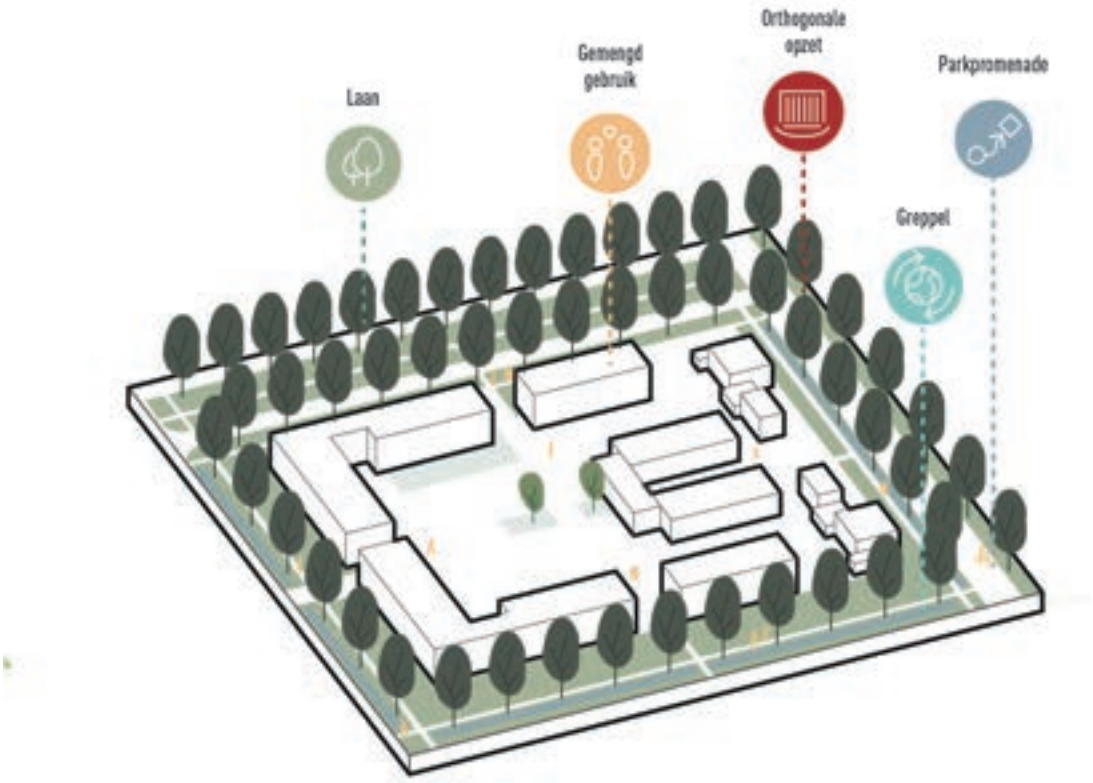
De bestaande bebouwing van het rijksmonumentale cluster wordt behouden en respectvol gerenoveerd in overleg met de Rijksdienst van Cultureel Erfgoed. Het appèl/ exercitieterrein is onderdeel van het rijksmonument en is eveneens beschermd. Deze centrale plek wordt ingericht passend bij zowel haar historie als de nieuwe functies in het gebied. Een vijver en een ondergrondse waterbuffer zorgen hier voor een klimaatadaptieve inrichting. Bestaande wegen worden zoveel mogelijk vergroend. De auto wordt te gast ingepast zonder doorgaand verkeer. Het parkeren vindt plaats in kleinschalige parkeervoorzieningen tussen de gebouwen en aan de randen van het cluster, tussen de bomen, rekening houdend met het behoud van de bomen en het aanwezige wortelpakket. Een essentiële opgave is om het centraal gelegen keukengebouw een tweede voorkant te geven; aan het park ontstaat het hart van Horne Kwartier.



Bron: klimaatbestendigklapwijk.nl

6.3.3 HK3 - het Kazerne ensemble

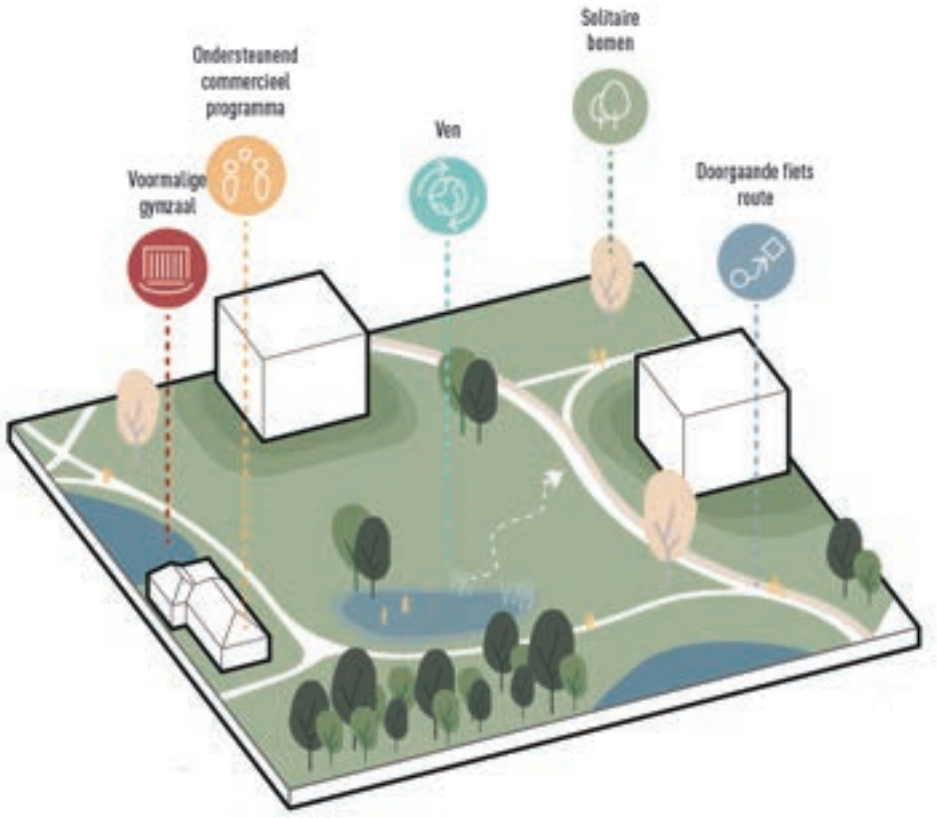
De gebouwen van HK3 krijgen een formele opzet en staan in een rooilijn. Ze volgen in hun stedenbouwkundige opzet de laanstructuur van het raamwerk. De gebouwen richten zich met hun voorzijdes op deze groenzones, waarin het klimaatadaptieve watersysteem is ingepast. De korrelgrootte van de gebouwstructuur sluit aan bij de gebouwlengte van de rijksmonumentale gebouwen uit het militaire cluster. Het parkeren wordt zoveel mogelijk binnen de bouwblokken ingepast zodat de groenstructuur zo veel mogelijk vrij blijft van geparkeerde auto's. Langs de lanen is ruimte voor bezoekers om te parkeren. De bouwhoogte van de gebouwen is vergelijkbaar met de gebouwen uit de bestaande omgeving.



Bron: Architectenweb.nl

6.3.4 HK4 - Parkobjecten

De parkobjecten staan alzijdig in het landschappelijke park. De buitenruimtes zijn gebouwgebonden en vormen een eenheid met de architectonische verschijningsvorm. Ze hebben wisselende bouwhoogtes, waarbij de maximale bouwhoogte acht bouwlagen bedraagt. De korrelgrootte is kleinschalig, waardoor de gebouwen in te passen zijn als losstaande volumes in het landschap. Het parkeren is ingepast onder de gebouwen, in een halfverdiepte parkeervoorziening, die wordt bereikt via een tweetal nieuw te realiseren toegangswegen vanaf de Parklaan, in lijn met het verkeersonderzoek. Het landschap wordt glooiend vormgegeven. Hierdoor voegt de parkeervoorziening zich als vanzelfsprekend in het parkachtige gebied. In de laagtes van het park kan water worden geborgen.



Bron: hansbeen.nl

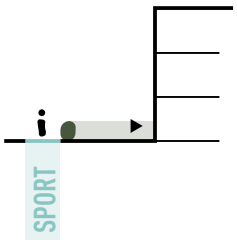
Bron: hcva.nl

Bron: Bloom Vastgoedcreatie

Bron: karresenbrands.nl

6.3.5 HK5 - Boskamers

In HK5 vormen we kleine buurtjes die in de boskamers zijn ingepast. De korrelgrootte van de gebouwen is kleinschalig. De bouwhoogte is vergelijkbaar met de bouwhoogte uit de directe omgeving. De gebouwen staan informeel gepositioneerd. De voorzijde van de woningen is gericht op de sport-track die de boskamers omzoomd. Hiermee maken we een eenduidige overgang tussen openbaar en privé. Het gebied wordt ontsloten via een tweetal te maken toegangswegen die aansluiten op de Parklaan. Vanaf deze (erf) toegangswegen worden de woningen bereikbaar gemaakt. Hier parkeren de bewoners op eigen terrein. Voor de rijwoningen en voor bezoekers is er ruimte om in het cluster langs de straten te parkeren.



Voordeuren en voortuinen langs sporttrack / hardloop parcours.

7. PLANUITLEG

VOORBEELDUITWERKING

3
4
5
N
N

Lanen

Weide

Boszoom

7.1 ROBUUSTE GROENSTRUCTUUR

De basis van de identiteit van Horne Kwartier wordt gevormd door de robuuste groenstructuur. Deze vormt een waardevol landschap voor plant, mens en dier. De vennen, wadi's, bosbeek en laagtes vernatten een deel van het park en creëren zo een klein ecosysteem binnen het grotere geheel. De waterstructuur verzorgt voor een netwerk van verbindingen. Het verdient nader onderzoek om dit ecosysteem in een grotere structuur van natte natuur in het buitengebied van Weert West te plaatsen.

7.1.1 Landschappelijke typologie

- Aan de noordzijde is de groenstructuur te typeren als een cultuurlijke structuur van lanen in een grasstrook. Door het reliëf en de vochtigheid van de greppels hebben de grasstroken een natuurlijke gradiënt.
- Centraal in het gebied ligt het landschappelijke park dat bestaat uit bloemrijk grasland met solitairen en boomgroepen. De vennen, bosbeek en laagtes vernatten een deel van het park en creëren zo een klein ecosysteem binnen het grotere geheel
- Aan de zuidzijde wordt de bosstructuur van de Lichtenberg en omgeving gecontinueerd. In de overgangen van deze groenstructuur naar de open ruimtes vormen we een ecologisch goede bosrand die bestaat uit een mantel en een zoom. De mantel wordt gevormd door een struik- of hakhout zone. De zoom is een zone met ruigtekruiden.

Voltooien lanenstructuur

Voltooien boskamerstuctuur

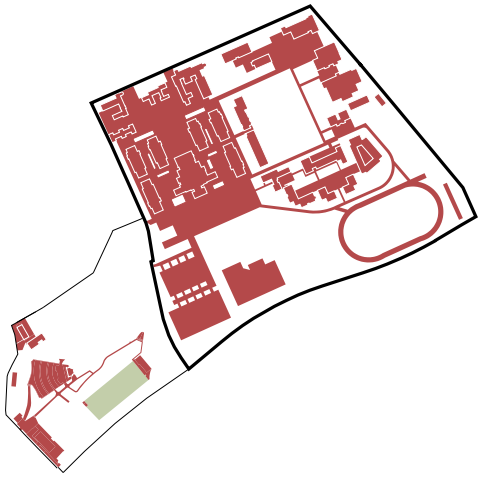
Toevoegen solitaire bomen

7.1.2 Maatregelen

Om een aaneengesloten en robuuste groenstructuur te maken is een eerste en belangrijke ingreep om de hoeveelheid verharde buitenruimte te reduceren. Aan de zuidzijde van het plangebied worden de bestaande grootschalige parkeervoorzieningen volledig verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een groene en landschappelijke inrichting die bijdraagt aan de parkachtige omgeving.

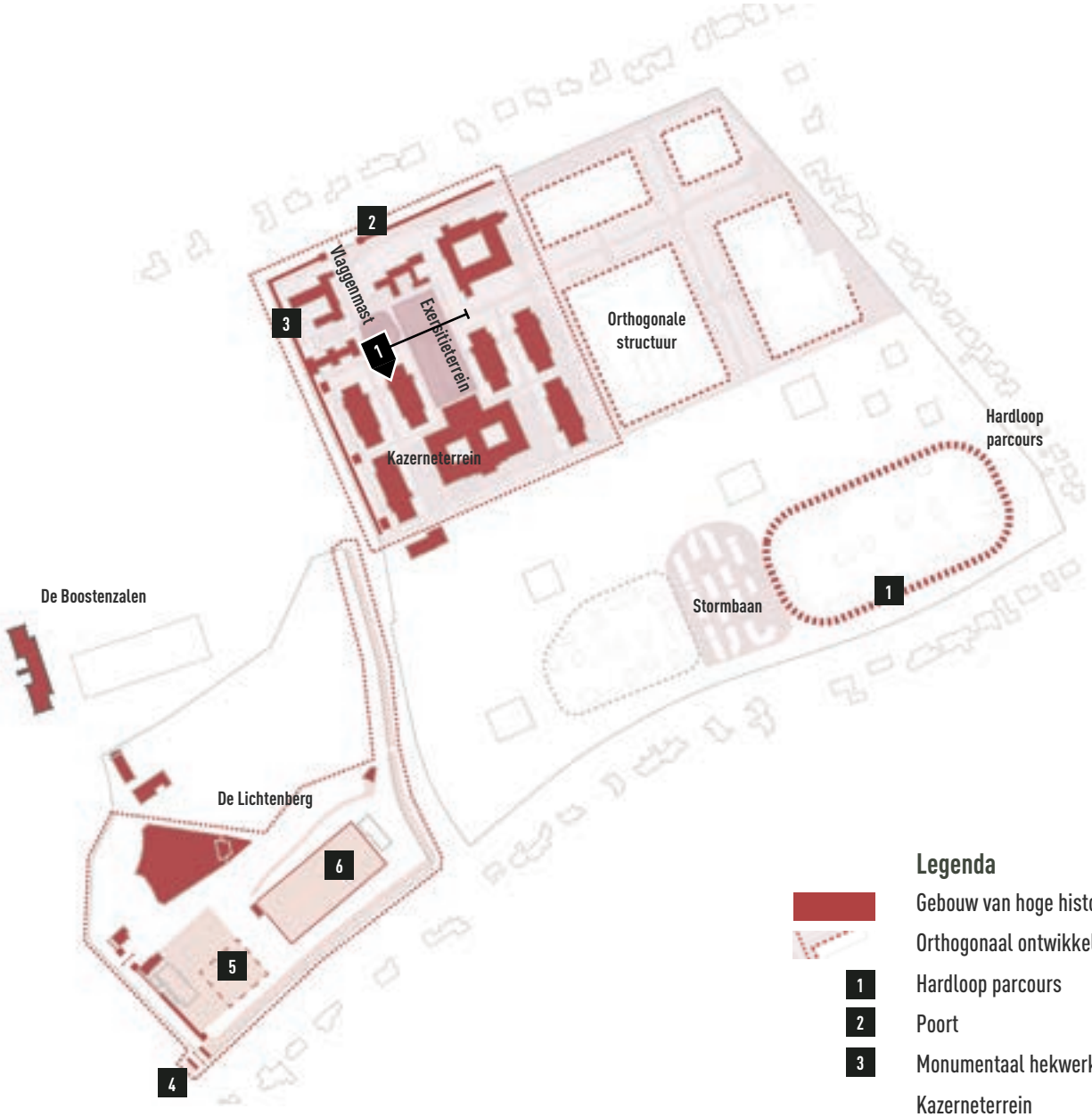
Naast deze grootschalige ingreep worden er op meer gedetailleerde wijzen ingrepen gepleegd:

- Aan de noordzijde worden de bestaande lanen instand gehouden en aangeheeld.
- Er wordt een nieuwe bomenlaan gemaakt als begrenzing van HK2 en HK3.
- In het park wordt een kleine ingreep gemaakt in een bestaande bomenlaan om zodoende de zichtrelatie met het hart en de ruimtelijkheid van het centrale park te versterken.
- Aan de zuidzijde van HK4 en HK5 wordt de bestaande zoom van bosplantsoen omgevormd naar een bosperceel. Hiervoor worden nieuwe bomen en struiken toegevoegd.
- Op de Lichtenberg worden de bestaande bosstructuren opgeschoond, waarbij deels de onderbeplanting zal worden verwijderd, om de ruimtelijke kwaliteit van het oorspronkelijke ontwerp weer te herstellen. Het verwijderen van verwilderde onderbeplanting wordt afgestemd met de ecologische waarden van het gebied, zodat er een symbiose is tussen mens, plant en dier.
- Waar mogelijk (praktisch en beheerstechnisch) wordt gewerkt met halfverharding.



Huidige situatie Horne Kwartier
- 45,5% verhard
- 4,4% halfverharding

Visie-ontwerp Horne Kwartier
- 35,8% verhard
- 16,0% halfverharding en tuinen



Legenda

- Gebouw van hoge historische waarde
- Orthogonaal ontwikkelveld
- 1 Hardloop parcours
- 2 Poort
- 3 Monumentaal hekwerk Kazerneterrein
- 4 Monumentale brug Lichtenberg
- 5 Ligweide en contour zwembad
- 6 Tennisbaan

Bestaande cultuur: Lichtenberg theater

Nieuwe kunst in de openbare ruimte

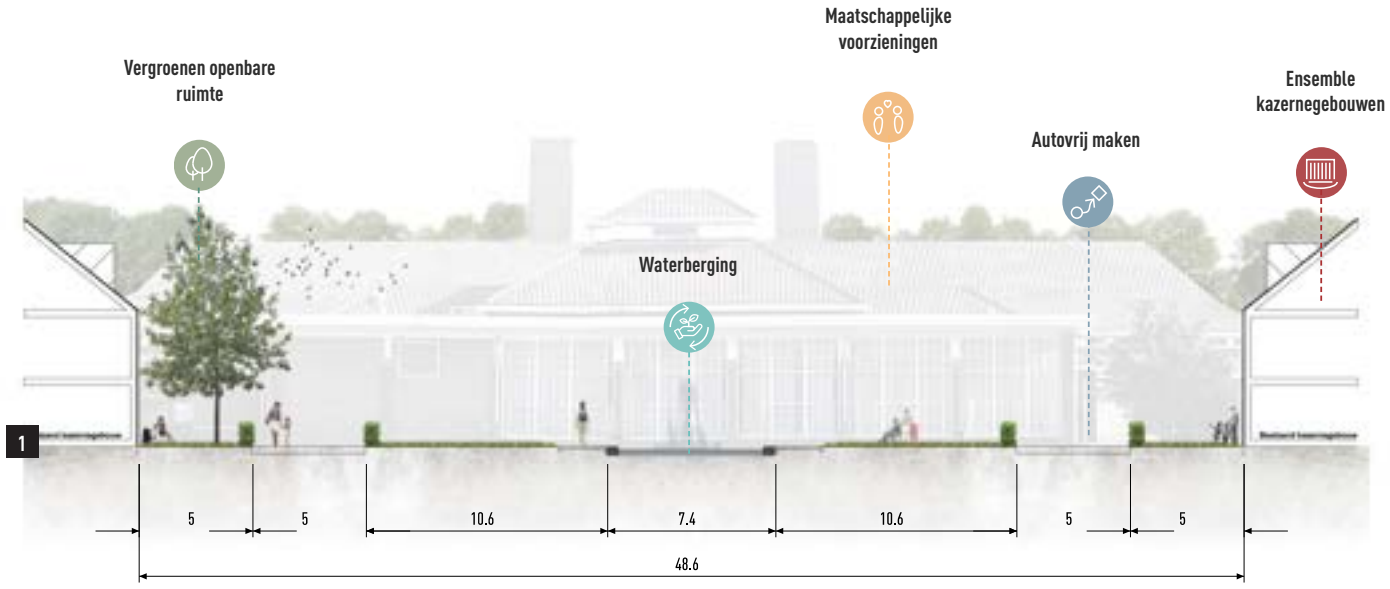
Informatievoorziening via zuilen

7.2 INSPIRERENDE CULTUURHISTORIE

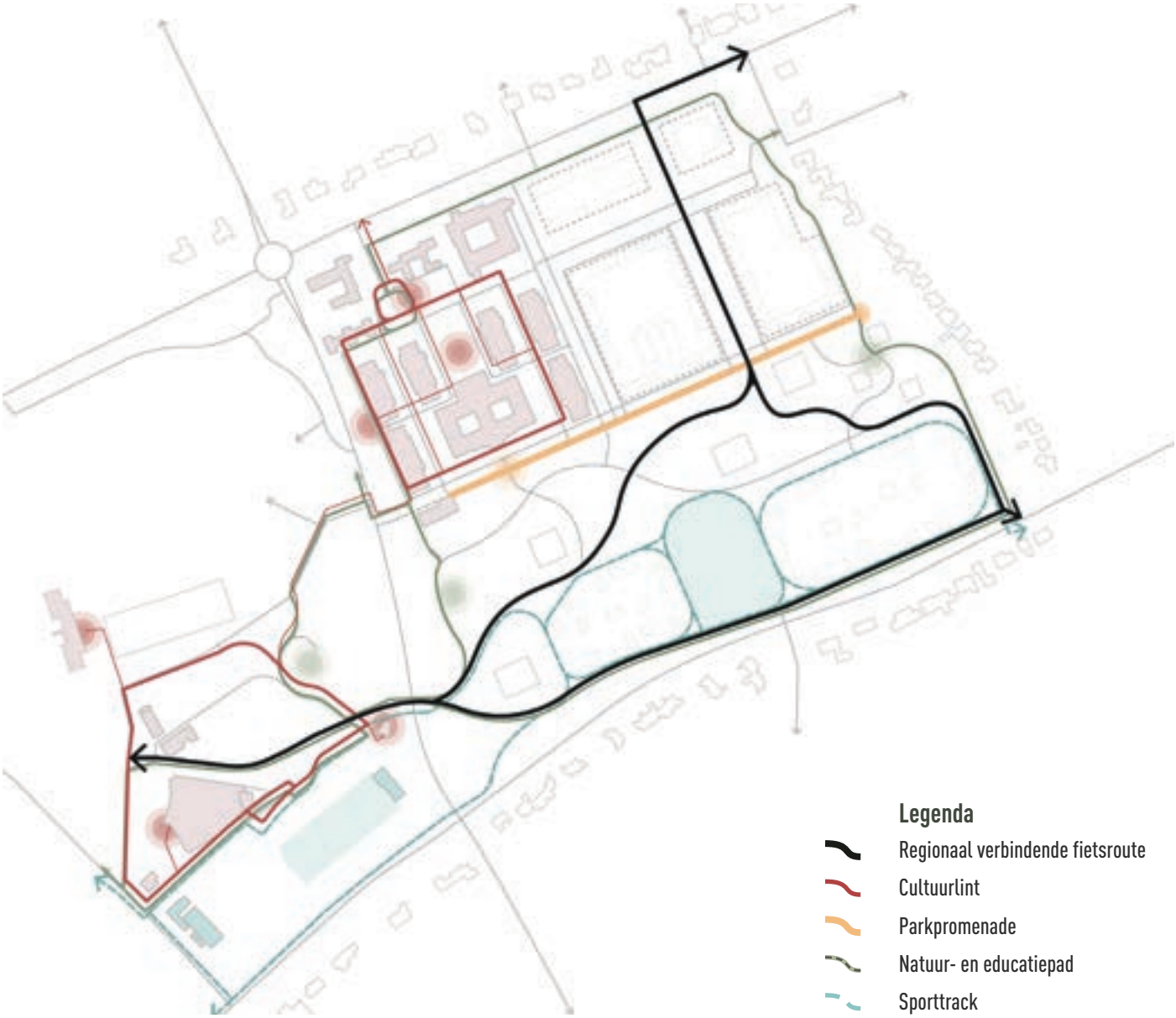
Het Horne Kwartier kent een rijke historie. Enerzijds het nalatenschap van de voormalige Van Hornekazerne, bestaande uit een strak gedirigeerde opzet van gebouwen, objecten en lanen. Anderzijds het landschappelijke karakter van De Lichtenberg met een grote diversiteit aan groen, plekken en bijzondere gebouwen zoals het rijksmonumentale openluchttheater, het entreegebouw, de rijksmonumentale Mariakapel en boerderij de Helmonder. Deze betekenisvolle en karakteristieke plekken zijn een bepalende factor in de sfeer en identiteit van het toekomstige Horne Kwartier.
In deze visie krijgt cultuur op verschillende wijzen betekenis. Daarbij staat beleefbaar en zichtbaar maken centraal. Dit wordt gerealiseerd op een drietal niveaus:

- Fysiek: het behoud, restauratie en transformatie van de cultuurhistorische bebouwing, objecten en groenstructuren;
- Mentaal: in het gebied worden de verhalen van de cultuurhistorie en het erfgoed vermeld en is het verleden voelbaar aanwezig;
- Actief: het gebied biedt letterlijk en figuurlijk een podium voor culturele initiatieven.

In hoofdstuk 7.3 en 7.4 wordt de concrete uitwerking van de mentale en de fysieke kant van de cultuurhistorie nader toegelicht.



Het monumentale kazerneterrein wordt opengesteld voor het publiek. Met de restauratie van de kazernegebouwen wordt de statige opzet in ere hersteld en het militaire verleden weer voelbaar.


Legenda
Regionaal verbindende fietsroute
Cultuurlint
Parkpromenade
Natuur- en educatiepad
Sporttrack

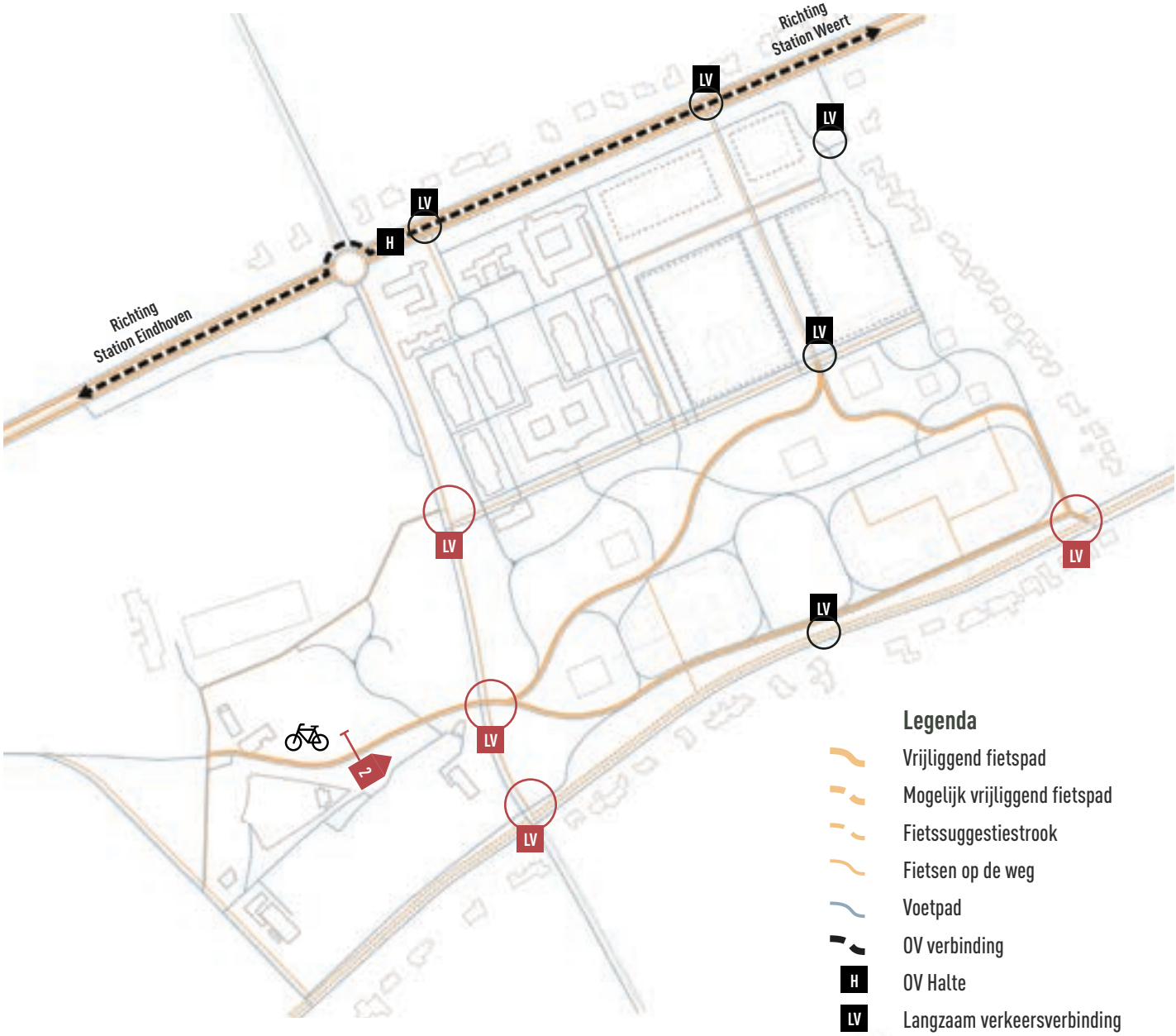
7.3 BETEKENISVOLLE VERBINDINGEN

Horne Kwartier is een unieke wijk, waarin het gelaagde ontwerp van cultuurhistorie, programma en buitenruimte leidt tot een hernieuwde identiteit. In de wijk is de voetganger qua mobiliteit het vertrekpunt. Hiermee sluiten we aan bij de duurzame ontwerpprincipes vanuit het landelijke beleid (CROW/ASVV) en de Mobiliteitsvisie van de gemeente Weert. We passen daarom het STOMP- principe toe. Dat betekent als eerste aandacht voor Stappen (de voetganger), dan Trappen (fietser), Openbaar vervoer, Mobility as a service, met als laatste de positie van de private auto.
De gebiedsvisie biedt inzicht in verbindingen, routes en parkeerprincipes. Deze zijn globaal van aard. De exacte parkeerbalans kan pas opgesteld worden op het moment dat een ontwikkelveld wordt ingevuld en het programma daarvan vastgesteld wordt. Uitgangspunt bij deze uitwerking is dat de buurt geen (parkeer)overlast mag gaan ervaren als gevolg van de invulling van het ruimtelijk raamwerk.

7.3.1 Thematische routes

De inrichting van Horne Kwartier legt de nadruk op veilige en aantrekkelijke wandelroutes. We doen dit door thematische routes te realiseren, die aansluiten bij het programma uit de bestuursopdracht. We onderscheiden een vijftal routes:

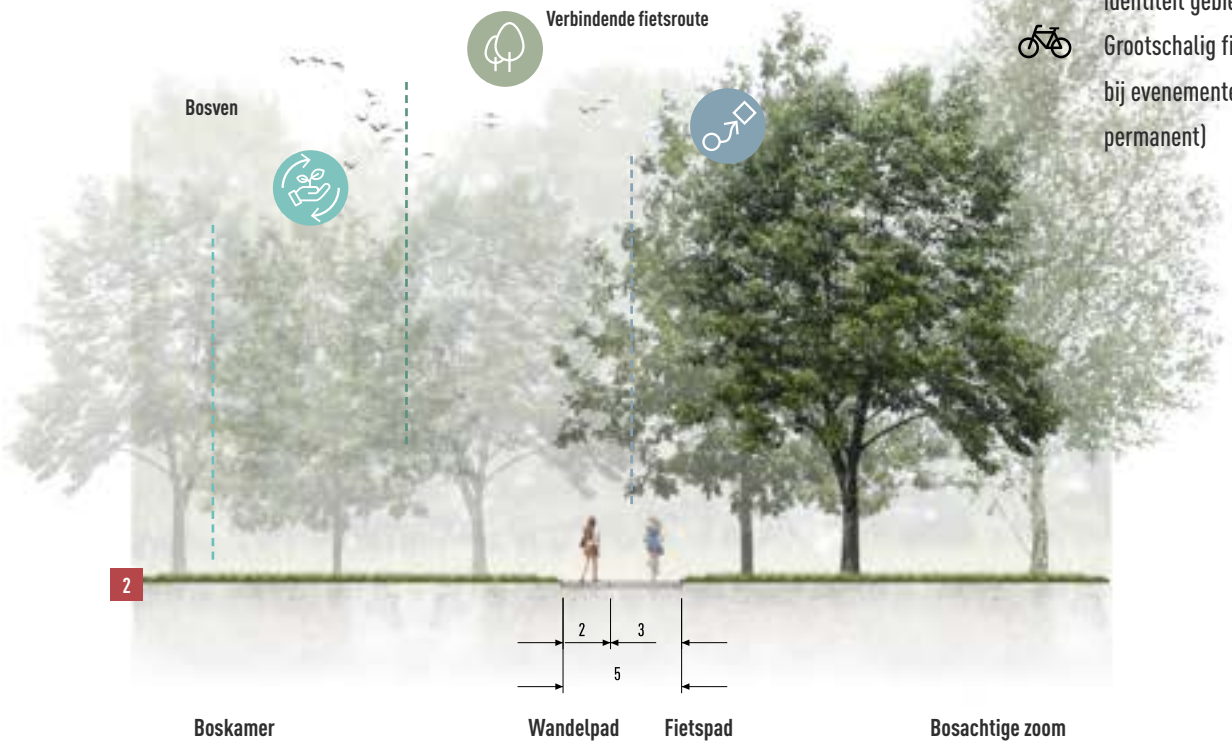
- De parkpromenade: Deze route biedt comfort voor alle inwoners, maar met een specifieke focus op bewoners die minder goed ter been zijn en in beperkte mate een ommetje kunnen maken.
- Het cultuurlint: Deze route verbindt de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en geeft ruimte om de verhalen van het verleden zichtbaar te maken en te vertellen. Bijzondere plek aan deze routes is het veld van herinneringen in het hart van het monumentale cluster van de kazerne.
- De sporttrack: Deze route is geïnspireerd op de oorspronkelijke atletiekbaan en de wens om gezonde beweging te stimuleren. De route heeft een herkenbare uitstraling en verbindt de georganiseerde sport met de speel- en sportplekken in de openbare ruimte.
- Het natuur- en educatiepad: In de zoom van Horne Kwartier ligt een wandelpad dat de diversiteit van de natuurlijke inrichting toont. Dit pad verbindt potentiële plekken voor natuureducatie en -gebruik. Hierbij kan worden gedacht aan fysieke inrichtingen met een eetbare beplanting, plukzones en eco-spots.
- De ommetjes: De omliggende bebouwing en nieuwe woningen in Horne Kwartier worden via een uitgebreid netwerk van ommetjes, kleine en grote, verbonden met het centrum van Weert, Weert-West en recreatiegebied de IJzeren Man.



Legenda

- Vrijliggend fietspad
- Mogelijk vrijliggend fietspad
- Fietssuggestiestrook
- Fietsen op de weg
- Voetpad
- OV verbinding
- H — OV Halte
- LV — Langzaam verkeersverbinding
- LV — Langzaam verkeersverbinding met identiteit gebiedsvisie
- Grootschalig fietsparkeren bij evenementen theater (niet permanent)

Boskamers



7.3.2 Modaliteiten

1. **Voetganger**

   De voetganger kan via een rijke structuur van routes op een veilige manier door het gebied bewegen. In de verbinding naar de omgeving worden twee oversteekplateaus toegevoegd op de Nelissenhofweg, die De Lichtenberg en het voormalige kazerneterrein verbinden. In de verbinding met De Lichtenberg wordt een brug gerealiseerd. In de verbinding met het centrum van Weert takken de routes aan op de bestaande verbindingen.

2. **Fietser**

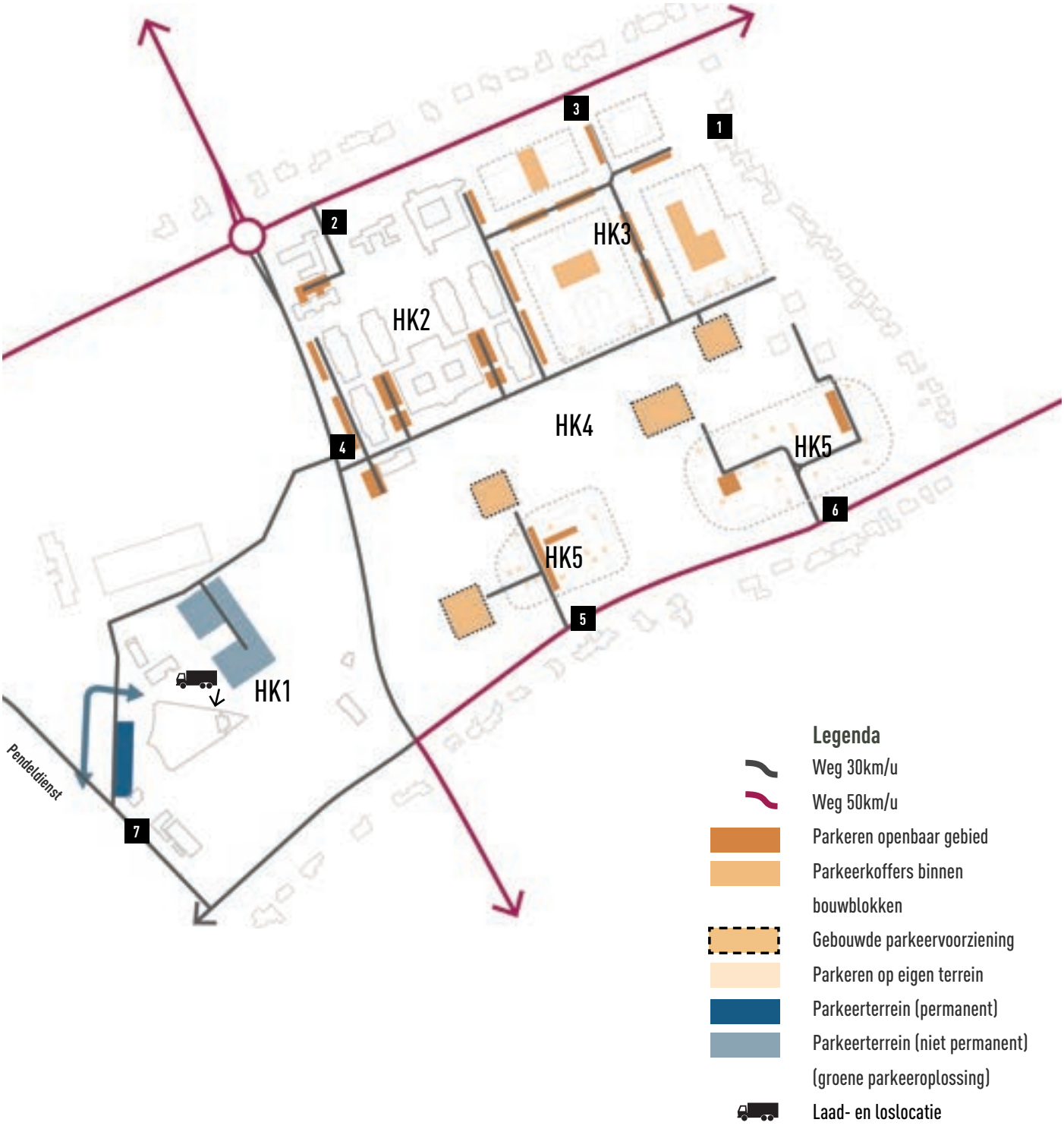
   De fietser doorsnijdt het Horne Kwartier door de nieuwe en centraal gelegen fietsroute. Deze route wordt voorzien van een entreesituatie, waarin de overgang tussen Horne Kwartier en de omgeving fysiek wordt vormgegeven. Aan deze route wordt aan de noordzijde van het openluchttheater het grootschalige fietsparkeren voorzien ten tijde van (kleinschalige) evenementen in het theater of bij de andere verenigingen en voorzieningen op het terrein.

3. **Openbaar Vervoer**

   Het station van Weert ligt op loop- en fietsafstand van het Horne Kwartier. Via de bushaltes aan de Kazernelaan is er een goede openbaar vervoersverbinding met Weert en omgeving.

4. **Mobiliteitsalternatieven**

   Horne Kwartier is een toekomstgerichte wijk, die zich leent voor een intelligente mobiliteitsvisie. In de toekomst wordt een opkomst van deelmobiliteit verwacht. Vooruitlopend op beleid over dit thema wordt het gebruik van deelauto's en veelvuldig gebruik van (elektrische) fietsen en deelfietsen in het Horne Kwartier gestimuleerd. Bij de nadere uitwerking van deze mobiliteitsvisie wordt bijzondere aandacht gegeven aan de inpassing van de benodigde infrastructuur en (ruimte)voorzieningen om dit deelgebruik te faciliteren. Tevens krijgt dan de inpassing van pakket- en bezorgdiensten nadrukkelijke aandacht.


1
2
3
4
5
6
7
HK1
HK2
HK3
HK4
HK5
HK5
Pendeldienst
Legenda
Weg 30km/u
Weg 50km/u
Parkeren openbaar gebied
Parkeerkoffers binnen bouwblokken
Gebouwde parkeervoorziening
Parkeren op eigen terrein
Parkeerterrein (permanent)
Parkeerterrein (niet permanent) (groene parkeeroplossing)
Laad- en loslocatie

5. Auto

De auto bereikt het gebied via de Kazernelaan, de Parklaan (en in het verlengde daarvan de Diesterbaan) en de Nelissenhofweg. Dit betekent dat de auto-inrit/uitrit vanaf de Ambachtenhof komt te vervallen (zodra de functie van de sporthal vervalt) 1. Aan de Kazernelaan wordt de bestaande hoofdpoort gehandhaafd voor ontsluiting van een deel van de kazernegebouwen 2. De tweede inrit aan de noordoostzijde, ter hoogte van HK3, komt eveneens te vervallen voor autoverkeer 3. Aan de zijde van de Nelissenhofweg wordt de bestaande poort gebruikt als hoofdentree voor HK2 en HK3 4 . Aan de Parklaan komen een tweetal nieuwe entrees die HK4 en HK5 ontsluiten 5 6. Voor HK1 blijft de bestaande autoroute gehandhaafd, via de Diesterbaan en de IJzerenmanweg 7. Het doorrijden van auto's in het gebied wordt zoveel mogelijk voorkomen. Dit betekent dat er geen doorrijmogelijkheid is vanaf de oorspronkelijke hoofdtoegangspoort (Kazernelaan) naar de entree aan de Nelissenhofweg 4. Ook zijn er geen autoroutes in het centrale park.
Als onderdeel van de transformatie van Horne Kwartier wordt de Nelissenhofweg, tussen de Kazernelaan en Parklaan, ingericht als 30km/uur - duurzaam veilig.

6. Parkeren

Het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats in compacte en toegespitste parkeervoorzieningen.
In HK1 wordt een parkeeroplossing voorzien die past bij de in het bestemmingsplan verankerde exploitatiemogelijkheden voor de Lichtenberg. Het bestemmingsplan is leidend in mogelijkheden rondom de exploitatie. Om in voldoende parkeercapaciteit te voorzien wordt gewerkt met verschillende soorten parkeervoorzieningen, die worden ingezet naar gelang het programma daarom vraagt. Zo zijn er openbare parkeervoorzieningen voor het dagelijkse gebruik die permanent beschikbaar zijn. Deze zijn ten behoeve van de sportverenigingen en de horeca die zich in dit deelgebied bevinden. Daarnaast wordt aan de noordzijde een openbare parkeervoorziening op landschappelijke wijze ingericht voor als er (kleinschalige) evenementen zijn in het openluchttheater of bij de andere verenigingen en voorzieningen op het terrein. Deze parkeervoorzieningen worden landschappelijk ingepast. Hier wordt eveneens de laad- en loslocatie voor het theater ingepast. In geval van grootschalige evenementen wordt aanvullend gewerkt met een (nader door exploitant uit te werken) mobiliteitsplan. Daarbij kan gedacht worden aan pendeldiensten richting (grootschaligere) parkeervoorzieningen in de omgeving, zodat wild parkeren in de directe (woon)omgeving wordt voorkomen.

In HK2 wordt er geparkeerd op een tweetal bestaande parkeervoorzieningen en wordt er in de rand van het deelgebied geparkeerd, waarvan een groot deel plaatsvindt onder de bomen. Aan de noordzijde van HK2 wordt er geparkeerd in een kleinschalige parkeervoorziening. In beperkte mate zal er, voor de hier verwachte voorzieningen, gelegenheid zijn om te laden en te lossen, dan wel invalideparkeren mogelijk te maken.

In HK3 vindt het parkeren hoofdzakelijk plaats tussen en in de bouwblokken en uit het zicht. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in langsparkeervakken langs de straat.
In het centrale park zijn alle auto's uit het zicht voor een maximale groene beleving. Hier wordt gewerkt met een gebouwde halfverdiepte parkeervoorziening onder de bebouwing. Deze halfverdiepte parkeervoorziening wordt landschappelijk ingepast waardoor een glooiing in het landschap ontstaat.
Het parkeren in HK5 wordt zoveel mogelijk op eigen terrein gerealiseerd, op de kavel. Langs de straat zijn parkeerplaatsen voor o.a. bezoekers voorzien.

Legenda

- Cultuur
- Zorg
- Onderwijs
- Sport en vrije tijd
- Wonen
- Horeca
- C — Commerciële of maatschappelijke functie
- Hzoek — Horeca zoekgebeid, mogelijk alternatieve locatie

7.4 GEVARIEERD GEBRUIK

Horne Kwartier moet een inclusieve wijk worden, een wijk waar iedereen kan meedoen en waar iedereen zich thuis kan voelen. Het is dan ook van belang dat er voor iedereen iets te beleven is en daarom is gevarieerd gebruik belangrijk. Het gevarieerde gebruik wordt ondersteund door een programmatische diversiteit die in ieder geval gebaseerd is op de thema's cultuur, zorg, onderwijs, sport en vrije tijd en wonen en in het ontwerp van de openbare ruimte. In de voorbeelduitwerking is hiertoe een aanzet gedaan. De werkelijke programmering kan hiervan afwijken.

Legenda

1. Maatschappelijke dienstverlening en zorgvoorzieningen
2. Zorgwoningen eventueel i.c.m. met (kantelbaar) regulier wonen.
3. Regulier wonen eventueel i.c.m. thuiszorg/24-uurs zorg
4. Zorgwoningen eventueel i.c.m. met (kantelbaar) regulier wonen en maatschappelijke dienstverlening en/of onderwijs / bijeenkomst en/of commerciële functie.

Bron: www.defitnesstuin.nl

Bron: www.facility2.nl/case/cases-zorg/dichterbij

Bron: www.stzorg.nl/samen-sociaal-bezig-zijn/

7.4.1 Zorg

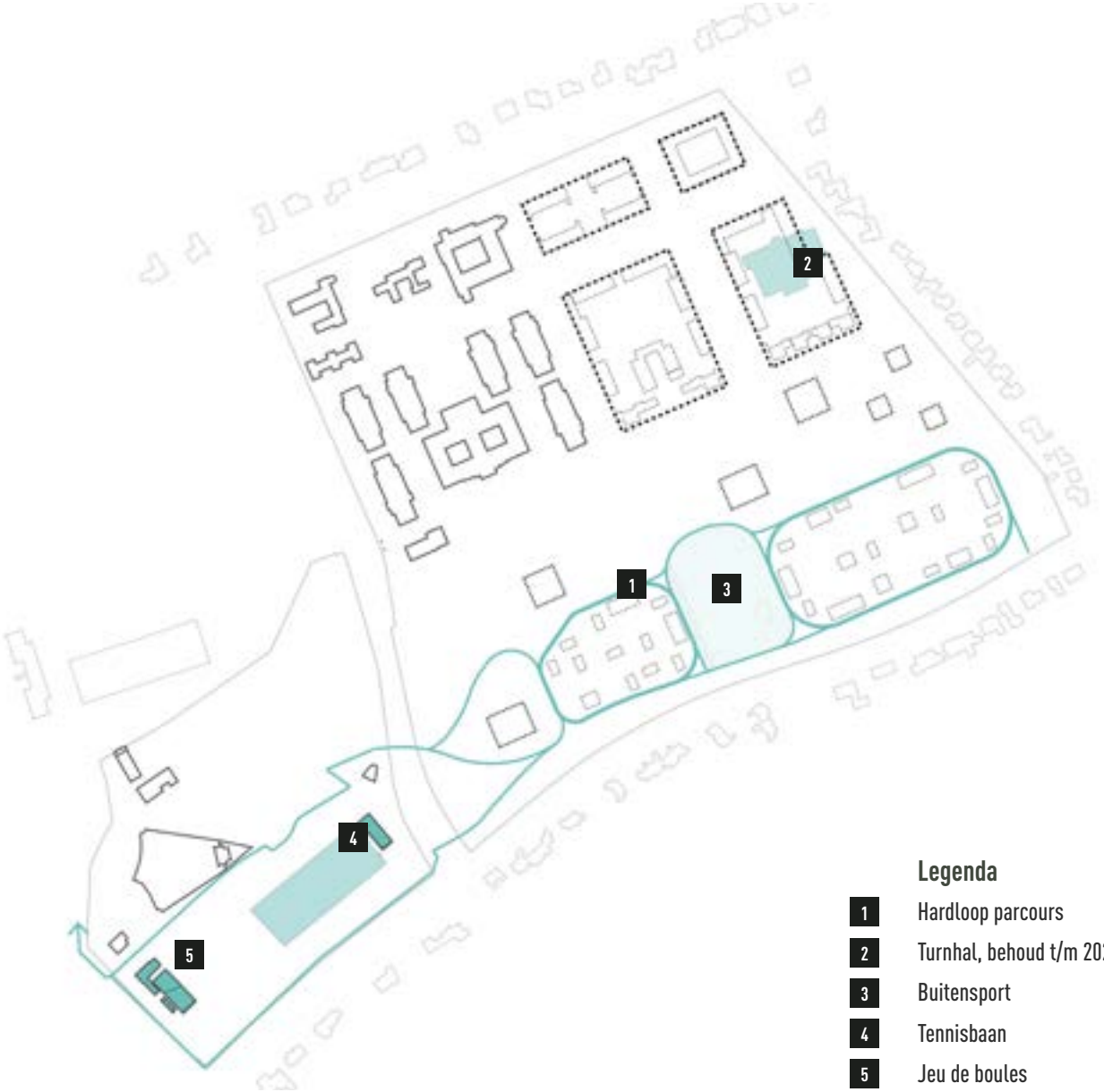
Net als in de rest van de regio neemt in de gemeente Weert de komende jaren het aantal inwoners op leeftijd fors toe. Een deel van deze ouderen zal nog zelfstandig kunnen wonen met begeleiding, maar voor een ander deel is die mogelijkheid er niet. Door de toename van ouderen zal de vraag naar (specifieke) zorgconcepten vanuit deze groep tevens groeien.

Om aan de gespreide zorgvraag (lichte tot intensieve zorgbegeleiding) te beantwoorden, wordt in het Horne Kwartier ingezet op de trend van een steeds verdergaande scheiding van wonen en zorg. Het daarbij deels toepassen van 'kantelbare units' zorgt voor flexibiliteit in de toekomst. Daarmee kan het spectrum van regulier wonen met eventueel thuiszorg tot en met 24-uurszorg worden bediend.

Aanvullend op de zorgconcepten wordt een uitgebreid dienstverlenend zorgprogramma in de nabijheid gerealiseerd en is er specifieke aandacht voor welzijn en ontmoeting. Het zorgaanbod zal aansluiten bij de vraag vanuit de zorgwoningen, maar krijgt ook betekenis voor andere omwonenden. Het zorgaanbod zal bestaan uit de volgende programma onderdelen: behandeling, revalidatie, ontmoeting en activiteiten. Voor het reguliere zorgaanbod kan gedacht worden aan huisartsen, tandartsenpraktijk, fysiotherapie, psychologie, apotheek of ruimte voor maatschappelijk werk. Tevens wordt ingezet om zorgfuncties met een bovenregionale functie aan te trekken. Voor welzijn en ontmoeting zal ook de groene omgeving van het plan worden ingezet.

De zorgwoningen en het dienstverlenende zorgprogramma zullen voornamelijk gerealiseerd gaan worden in de monumentale kazernegebouwen en kan vooruit getrokken worden in de realisatie van het Horne Kwartier. Eventueel kunnen met nieuwe aanbouwen de bestaande gebouwen meer geschikt worden gemaakt.
Een aantal bestaande gebouwen in het park worden daarnaast al gebruikt voor maatschappelijke dienstverlening. Op termijn worden deze geamoveerd.

Door de mix van reguliere woningen rondom dit zorgcluster ontstaan kansen. Op een locatie waar verschillende vormen van wonen worden gecombineerd zie je vaak dat ook de mensen die in de reguliere woningen wonen meer mantelzorg en vrijwilligerstaken willen oppakken en zich meer verantwoordelijk voelen voor de mensen in hun omgeving. Zonder het Horne Kwartier een zorgstempel te geven, zal de community gedachte in brede zin worden gestimuleerd.



Legenda

1. Hardloop parcours
2. Turnhal, behoud t/m 2027
3. Buitensport
4. Tennisbaan
5. Jeu de boules

Tennisbaan

Hardloop parcour

Buitensport

7.4.2 Sport en vrije tijd

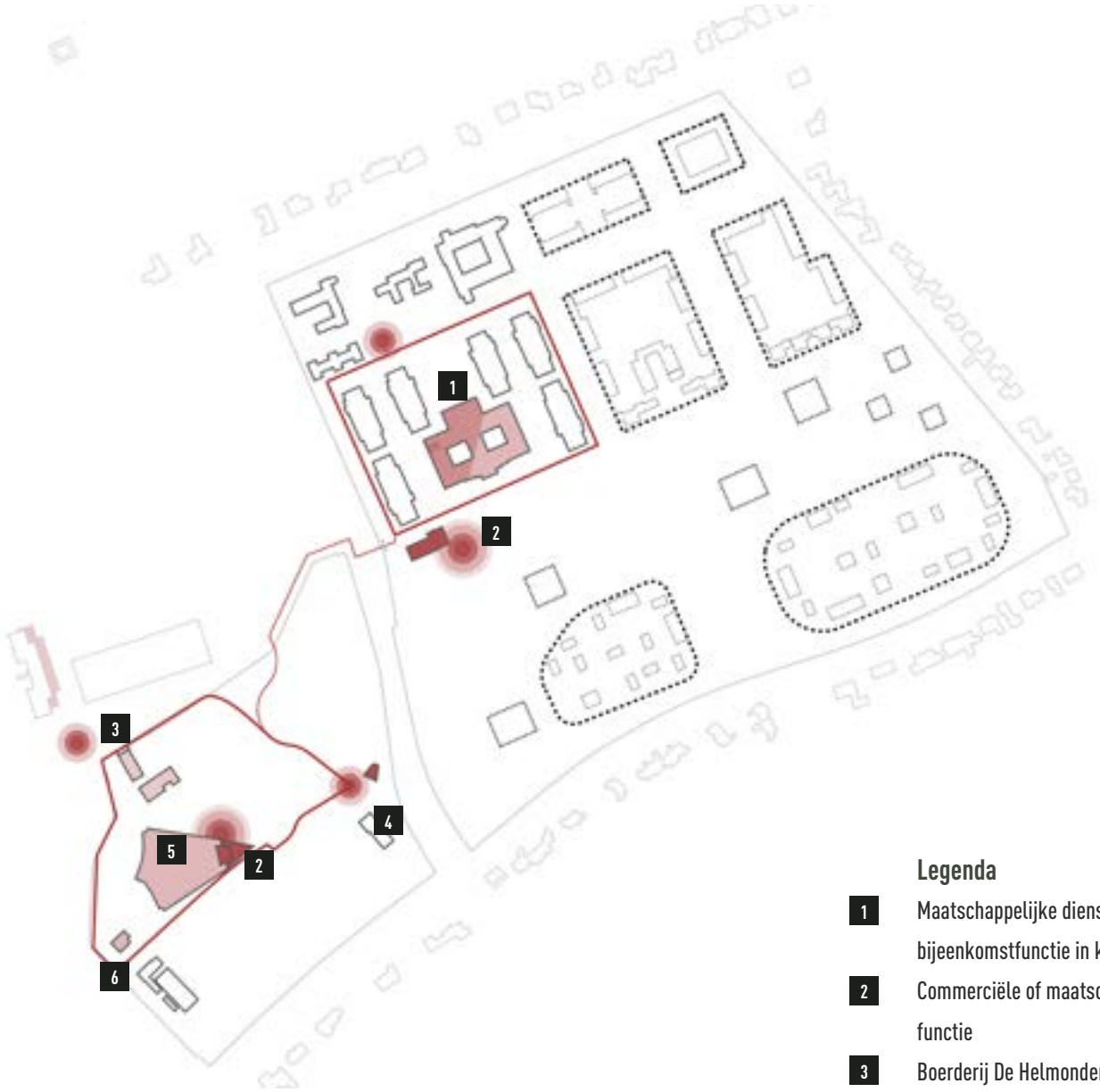
In het Horne Kwartier staan vitaliteit en gezondheid centraal. Sport en beweging vormen daarvoor een belangrijke pijler, die naadloos aansluit bij de ruime opzet en de natuurlijke omgeving van het plangebied. De focus ligt daarbij op het bieden van ruimte aan ongeorganiseerd sporten en bewegen in de buitenlucht waar met name het park op een vanzelfsprekende wijze in kan voorzien. Daarnaast blijven de bestaande sportfuncties, jeu de boules en tennis, onoverdekt op De Lichtenberg gehandhaafd. Daarbij wordt de mogelijkheid opengehouden om de ondersteunende bebouwingen te herpositioneren en te combineren. De bestaande sporthal in het gebied blijft minimaal tot en met 2027 onderdak bieden aan diverse sportverenigingen. Tot slot behoort in aansluiting op het zorg ondersteunende programma een sportprogramma ook tot de mogelijkheden. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan (senioren) dans en gym.

Voor de ongeorganiseerde sport zal het park ingericht worden met een breed scala aan elementen, obstakels, ondergronden en routes waarmee sport en bewegen gefaciliteerd en gestimuleerd worden. Speciale aandacht zal daarbij uitgaan naar de bruikbaarheid voor jong en oud en tijdens verschillende weersomstandigheden en seizoenen.

Het natuurgebied rondom de IJzeren Man wordt al intensief gebruikt door ongeorganiseerde sporters. Het Horne Kwartier zal daar verder op gaan voortborduren, waardoor sporters zich beter kunnen verspreiden in het gebied, en het aanbod aan mogelijkheden wordt verrijkt.

De voormalige stormbaan en atletiekbaan krijgen een speciale plek in het park voor sport en bewegen. De stormbaan zal getransformeerd worden naar een openbaar, veilige en publiekvriendelijk niet-alledaagse sport- en speelvoorziening, waarmee cultuurhistorie en sport gelijktijdig beleefd kunnen worden. In het park zullen daarnaast een aantal thematische sporttracks worden uitgezet in de vorm van een continu netwerk van lusjes die aan elkaar kunnen worden geregen. De voormalige atletiekbaan dient daarbij als inspiratiebron en vormt in globale vorm onderdeel van dit netwerk. Door een aaneenschakeling van de lusjes ontstaat een variabele route, geschikt voor beginners tot en met gevorderden.

De parkpromenade biedt zicht op het verbindende landschap en de attractieve voorzieningen van het hart.



Legenda

1 Maatschappelijke dienstverlening / bijeenkomstfunctie in ketelhuis
2 Commerciële of maatschappelijke functie
3 Boerderij De Helmonder
4 Mariakapel
5 Openluchttheater
6 Cultuurfunctie SKW

Mariakapel

Theatergebouw in gebruik

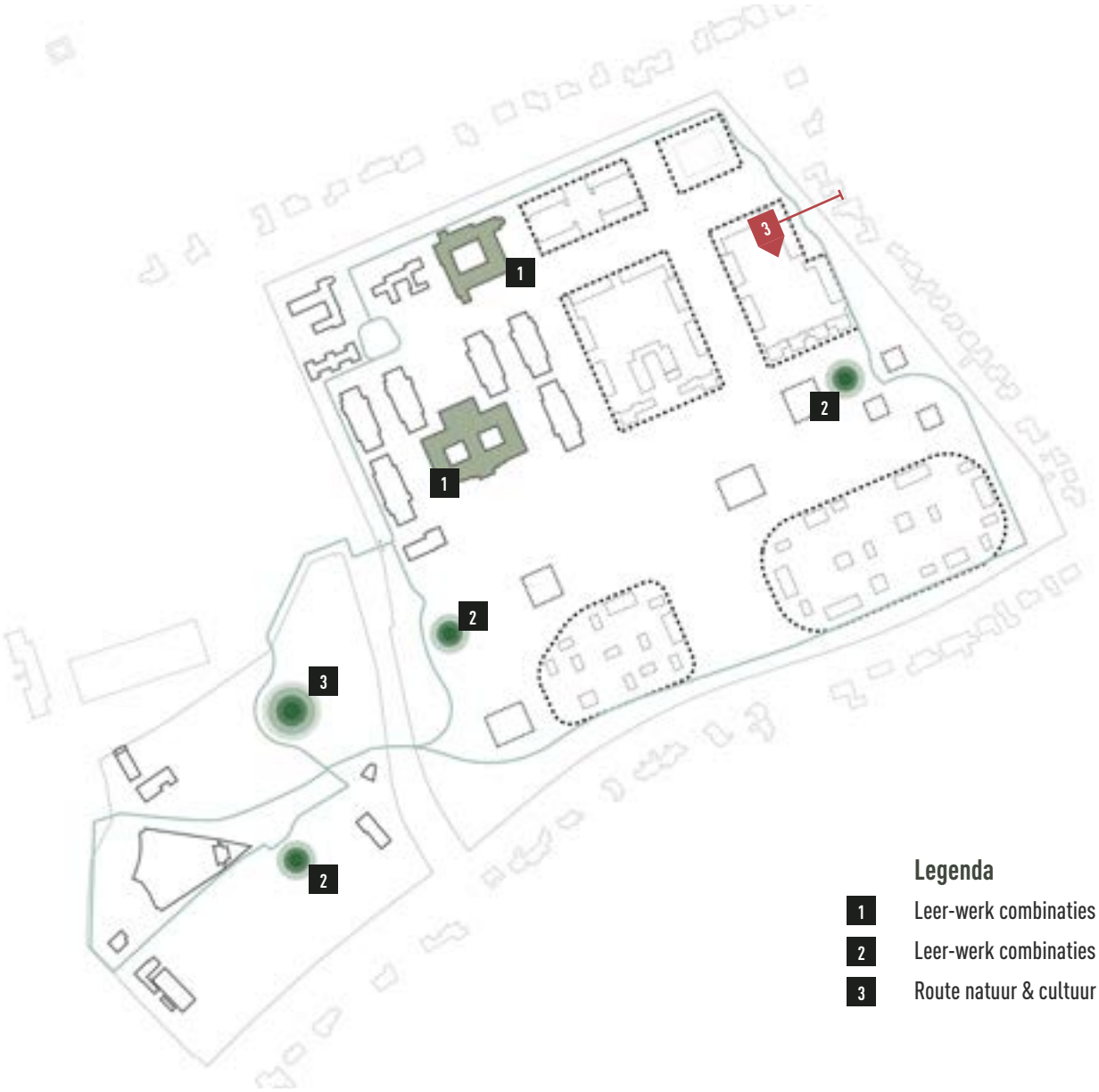
Activeren ketelhuis

7.4.3 Cultuur

Het Horne Kwartier kent met De Lichtenberg en de Van Horne Kazerne een bijzondere historie. De vele (rijks)monumenten zijn daar een rijke culturele erfenis van die in de visie voor het Horne Kwartier behouden blijven door consolidatie, restauratie en/of transformatie. Zo wordt het rijksmonumentale openluchttheater nieuw leven ingeblazen en krijgen de rijksmonumentale kazernegebouwen met functiewijziging weer een toekomst. Maar ook andere cultuurhistorische objecten en plekken worden behouden, waaronder een half ondergrondse (munitie)bunker, en met een knipoog naar het verleden de heringerichte stormbaan. Tevens wordt het groene karakter van het gebied zoveel mogelijk behouden en versterkt.

Met het aanleggen van een cultuurroute langs de betekenisvolle plekken en gebouwen worden de cultuurhistorische en erfgoed verhalen verteld en (her)beleefd.
Naast deze bijzondere cultuurhistorie biedt het Horne Kwartier ook ruimte aan de huidige cultuursector. Stichting Kunstcentrum Weert (SKW) is al vele jaren aanwezig in het gebied en haar aanwezigheid blijft dan ook in de toekomst behouden. Haar locatie ligt aan de cultuurroute en zij zijn de aangewezen stichting om deze route en de kunst in de openbare ruimte en het park van het Horne Kwartier nader te programmeren.
Tevens liggen er diverse kansen tussen de cultuursector en de andere thema's op het Horne Kwartier. Hierbij kan gedacht worden aan kansen tussen kunst en de zorgprogrammering in het gebied in de vorm van bijvoorbeeld dagbesteding voor ouderen of creatieve therapie. Dergelijke kruisbestuiving zal op het Horne Kwartier worden gestimuleerd. Tegelijkertijd wordt daarmee ook de gewenste community gedachte versterkt.

Tot slot biedt de restauratie en ingebruikname van het openluchttheater de cultuursector weer een uniek buitenpodium, complementair aan de reeds aanwezige faciliteiten in Weert.



Legenda

1 Leer-werk combinaties zorg

2 Leer-werk combinaties onderhoud

3 Route natuur & cultuur educatie

Route natuur & cultuur educatie

Leer-werk combinaties zorg

Leer-werk combinaties onderhoud

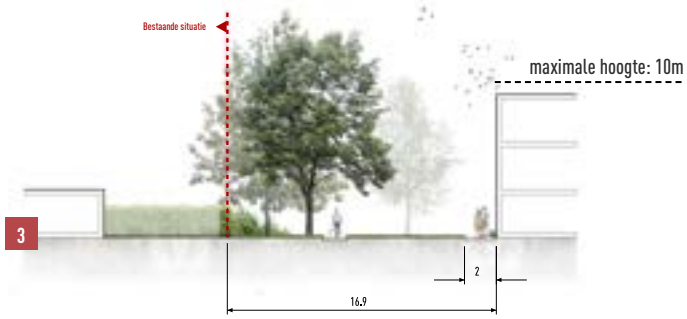
7.4.4 Educatie

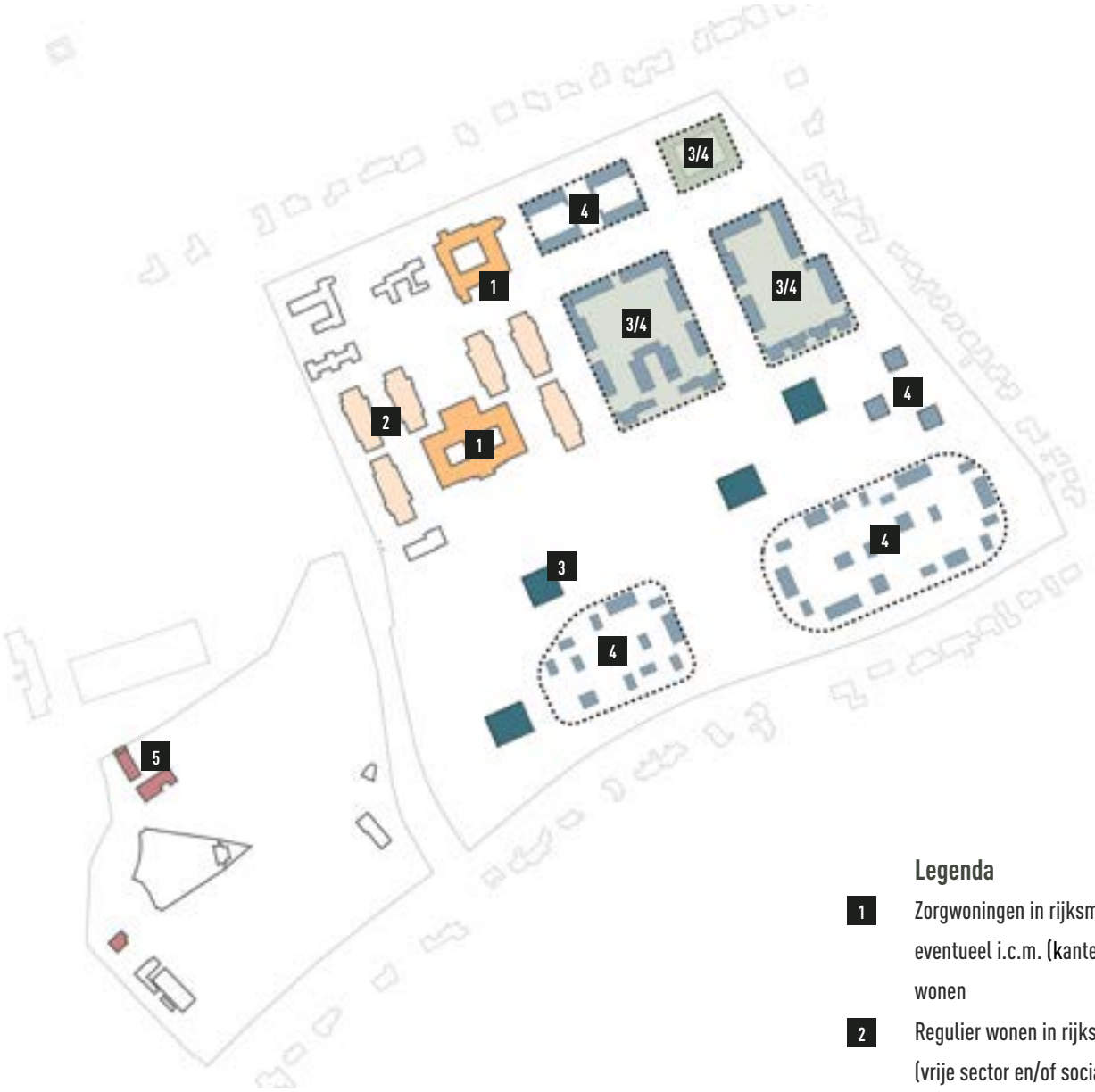
In het Horne Kwartier is ruimte voor onderwijs. De lange termijn behoefte van basisonderwijs en met name voortgezet onderwijs is echter nog niet concreet gebleken. In deze gebiedsvisie is daarom ingespeeld op de vraag naar leerwerktrajecten vanuit het praktijkgerichte beroepsonderwijs. Daarnaast krijgt onderwijs op informele wijze een plek in thematische wandelroutes die in het gebied worden gerealiseerd.

De gebiedsvisie biedt echter ook een zekere mate van flexibiliteit, waardoor een veranderende huisvestingbehoefte voor onderwijs op termijn nader onderzocht kan worden. Wanneer het op een later moment wenselijk wordt bevonden dat een onderwijsvraag op het Horne Kwartier landt, dan kan worden onderzocht of dit ook haalbaar is. Zo is er op korte termijn mogelijk behoefte aan (tijdelijke) huisvesting voor het basisonderwijs, waarin het Horne Kwartier -al dan niet in bestaande bebouwing- een rol kan spelen.

In het Horne Kwartier wordt vormgegeven aan de vraag naar leerwerktrajecten vanuit het Praktijkgericht beroepsonderwijs. Het programma biedt voldoende aanknopingspunten om dergelijke trajecten in bijvoorbeeld de zorg of (natuur)beheer en onderhoud te faciliteren. Ook kunnen deze trajecten bijdragen aan de invulling van de vraag naar specifieke arbeidskrachten, waaronder in de zorg.

Op informele wijze krijgen natuur- en cultuureducatie een plek in de thematische wandelroutes door het gebied, waarmee de verhalen van cultuurhistorische plekken en erfgoed verteld kunnen worden. Hierin is een samenwerking met het natuur- en milieueducatie centrum de IJzeren Man denkbaar.





Legenda

1. Zorgwoningen in rijksmonumenten eventueel i.c.m. (kantelbaar) regulier wonen
2. Regulier wonen in rijksmonumenten (vrije sector en/of sociaal) eventueel i.c.m. thuiszorg/24-uurs zorg
3. Appartementen
4. Grondgebonden woningen
5. Boerderij De Helmonder

Grondgebonden woningen

Wonen in kazernegebouwen

Appartementen

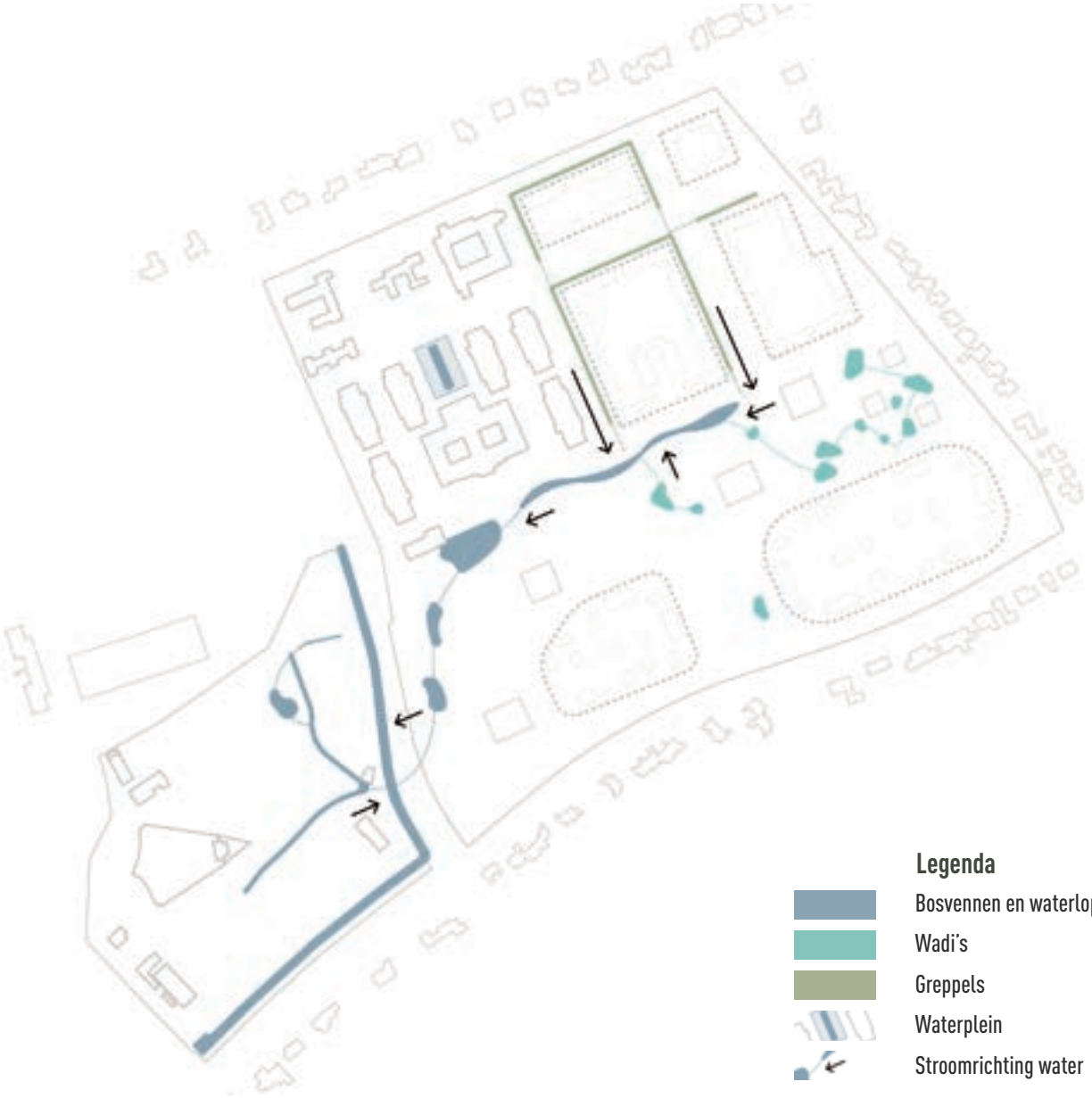
7.4.5 Wonen

Het Horne Kwartier is een unieke kans om in een groene en iconische omgeving woningbouw te realiseren. Door de ligging in de overgang van de stad naar het recreatieve en natuurlijke uitloopgebied rondom de IJzeren Man zijn zowel de stedelijke als de recreatieve voorzieningen in de directe nabijheid. Op deze bijzondere locatie wil het Horne Kwartier een inclusieve woonomgeving bieden met een groot gemeenschapsgevoel.

De visie gaat uit van een gedifferentieerd woonprogramma bestaande uit regulier wonen, zorgwoningen (verpleegzorgplaatsen met 24-uurs zorg) en vernieuwende woonvormen. Met het oog op toekomstige flexibiliteit zal een deel van de woningen kantelbaar (van zorg naar regulier en vice versa) worden uitgevoerd. Het sociale segment wordt verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen. Bij het middeldure segment ligt het accent op appartementen en bij de vrije sector koop is het programma verdeeld over grondgebonden woningen en appartementen.

Het programmavoorstel uit de voorbeelduitwerking sluit aan op de kwalitatieve woningvraag in de gemeente Weert en is gericht op huishoudens van alle leeftijden en loopt uiteen van rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en vrije kavels tot levensloop woningen en appartementen. Met de toevoeging van deze woningen wordt ingezet op het bevorderen van de doorstroming en wordt een brede en evenwichtige doelgroep bediend. Zowel in huishoudenstype (jongeren, gezinnen en ouderen) als naar inkomenspositie.

Het plan is verdeeld in deelgebieden met verschillende sferen die ieder een gedifferentieerd woonprogramma aanbieden.



Bosven

Greppels en wadi's

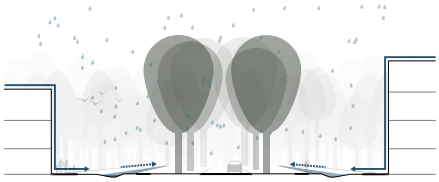
Waterplein

7.5 DUURZAAM EN VEERKRACHTIG

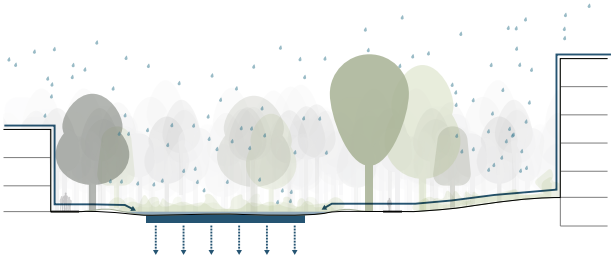
Horne Kwartier is een toekomstgerichte wijk. We doen dit door een kader te scheppen waarbinnen toekomstige ontwikkelingen hun plek kunnen vinden. Hierbij houden we rekening met huidige toekomstperspectieven, waaronder klimaatomstandigheden. We geven ruimte aan de juiste balans tussen programmatische invulling en ruimtelijke kwaliteit. We zorgen goed voor de planeet door hergebruik waar mogelijk en toepassing van duurzame materialen en circulair ontwerp te stimuleren. En te allen tijde richt de planvorming zich op een symbiose tussen natuur (flora en fauna) en mens. Op deze manier biedt het plan ruimte voor een toekomstbestendige realisatie.

7.5.1 Wateradaptief

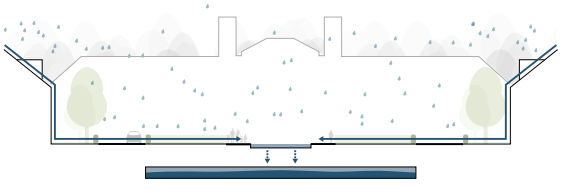
Het gebied wordt wateradaptief ingericht. Dit betekent dat we rekening houden met extreme regenval, maar ook met periodes van droogte. In het gebied wordt een bui van 100mm per etmaal geborgen en zoveel mogelijk vastgehouden. De gedachte is om HK2 te voorzien van een (collectieve) waterberging die gebruikt kan worden om ten tijde van droogte te irrigeren.



Profiel met greppel



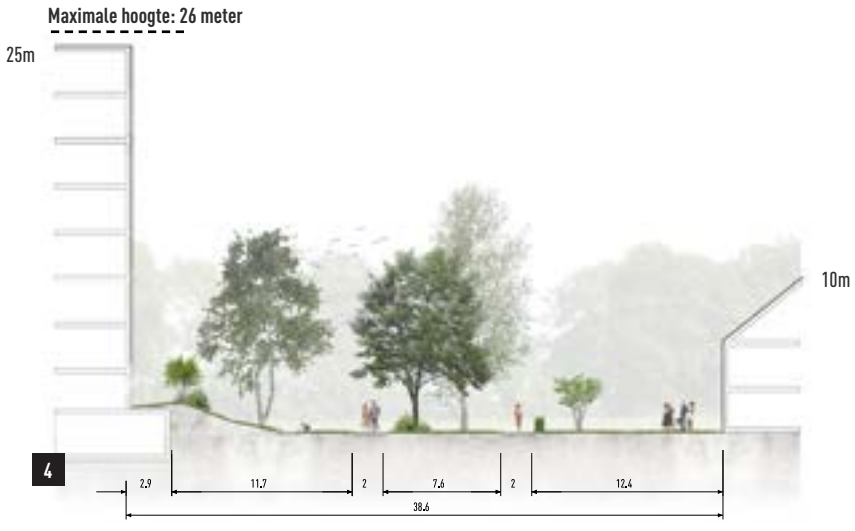
Profiel met wadi



Profiel met waterbassin

Legenda

- Bouwhoogte tussen 0 en 5m
- Bouwhoogte tussen 5 en 10m
- Bouwhoogte tussen 10 en 15m
- Bouwhoogte tussen 15 en 20m
- Bouwhoogte tussen 20 en 26m
- Indicatief ontwikkelveld
- Bestaande bebouwing



Appartementen met half verdiept parkeren

Glooiend landschap (39m)

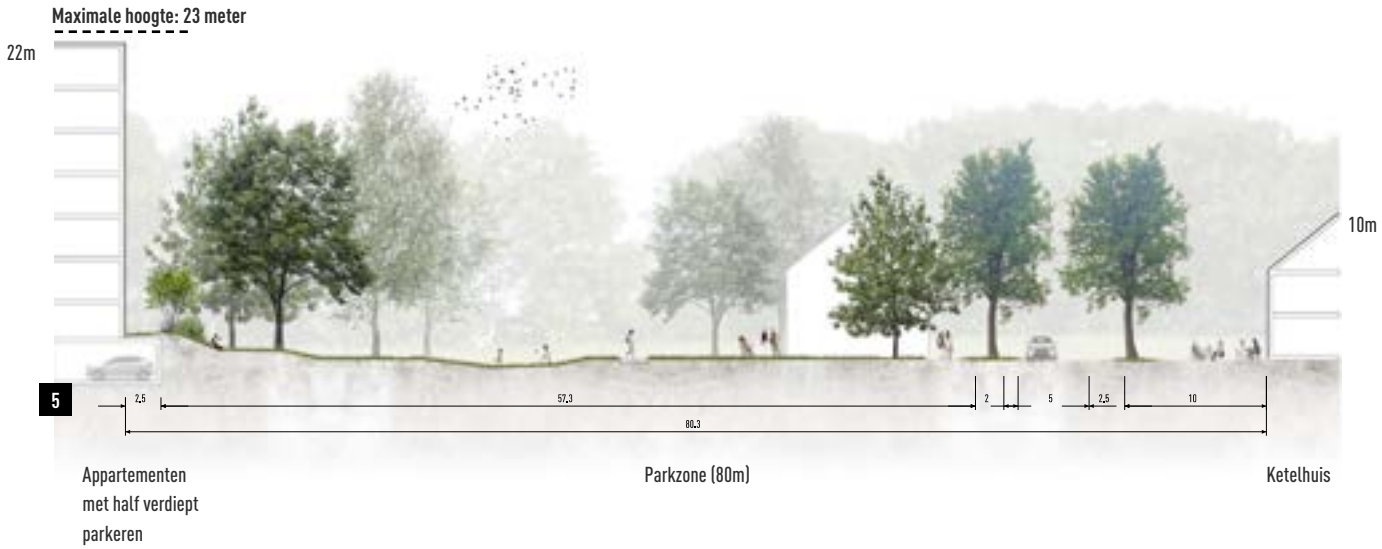
Grondgebonden woningen met Privétuinen

7.5.2 Passende bouwhoogtes

Het Horne Kwartier wordt ingericht als een inclusieve leefomgeving en biedt een balans tussen rust en reuring. Hiertoe wordt een mix aan woningtypologieën en – aantallen geïntroduceerd, in samenhang met de juiste mix aan voorzieningen. Door lagere bouw te realiseren waar het ruimtelijke noodzakelijk is en hogere bouw toe te staan waar dat passend is, ontstaat er een aangename programmatische mix binnen een flexibel in te vullen ruimtelijke structuur. Het is stedenbouwkundig passend om hogere bebouwing toe te passen in het centrale park. De maximale bouwhoogte bedraagt hier 26 meter, zodat er een gebouw van acht bouwlagen kan worden gerealiseerd, bovenop een halfverdiepte parkeervoorziening. De omschreven bouwhoogtes zijn de bandbreedte waarbinnen de vervolgplannen uitgewerkt dienen te worden.

7.5.3 Natuurlijke symbiose

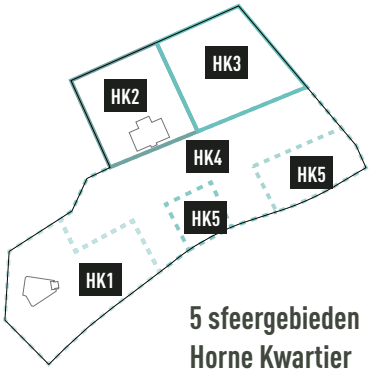
Openbare ruimte en gebouwen bieden ruimte voor mens, flora en fauna. We voorkomen verdringing door een zonering van reuring en rust; aan de buitenzijde van Horne Kwartier is het gebied rustig in gebruik. Aan de zuidzijde, west- en oostzijde kent het gebied een inrichting met een natuurlijke uitstraling, aan de noordzijde is dit meer cultuurlijk. Centraal in het gebied is reuring en kent het terrein een meer parkachtige (cultuurlijke) uitstraling.



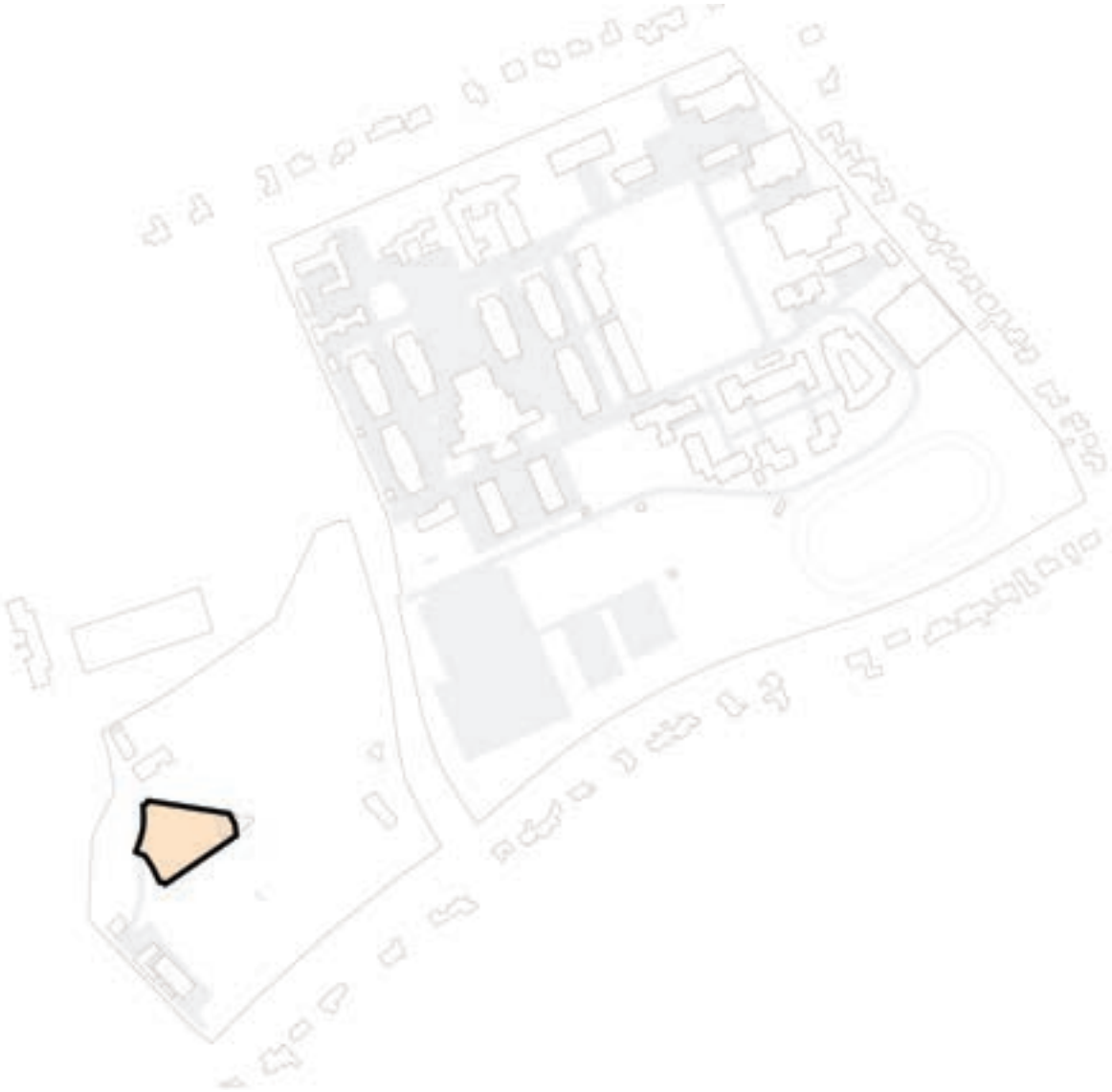
7.5.4 Flexibiliteit en fasering

Het gebied zal zich geleidelijk ontwikkelen. Deze gebiedsvisie vormt het beleidskader voor de verdere voortgang en te nemen processtappen.
Primaire aandacht ligt er bij het restaureren en herbestemmen van de rijksmonumenten. Vanuit contractuele verplichtingen en economische overwegingen zal een aantal huidige gebouwen in een later stadium worden geamoveerd. Dit betreft de sportzaal en een aantal gebouwen in het centrale park.

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met flexibiliteit.
Marktontwikkelingen kunnen ervoor zorgen dat er versneld (of eventueel getemporiseerd) wordt.



5 sfeergebieden
Horne Kwartier



Fase 0

Cascorestauratie van het rijkmonumentale openluchttheater in HK1. De werkzaamheden betreffen het stabilisteren van het talud waarop de tribune is gesitueerd, consolidatie en deels restauratie van de bebouwing. Deze ingreep zorgt ervoor dat het theater niet verder komt te vervallen maar leidt niet tot een gebruiksklaar theater. Ten aanzien van de ingebruikname dient op een later moment een plan voor exploitatie te worden uitgewerkt. Daarna kan het theater gebruiksklaar gemaakt worden, passend bij haar nieuwe functie.

Legenda

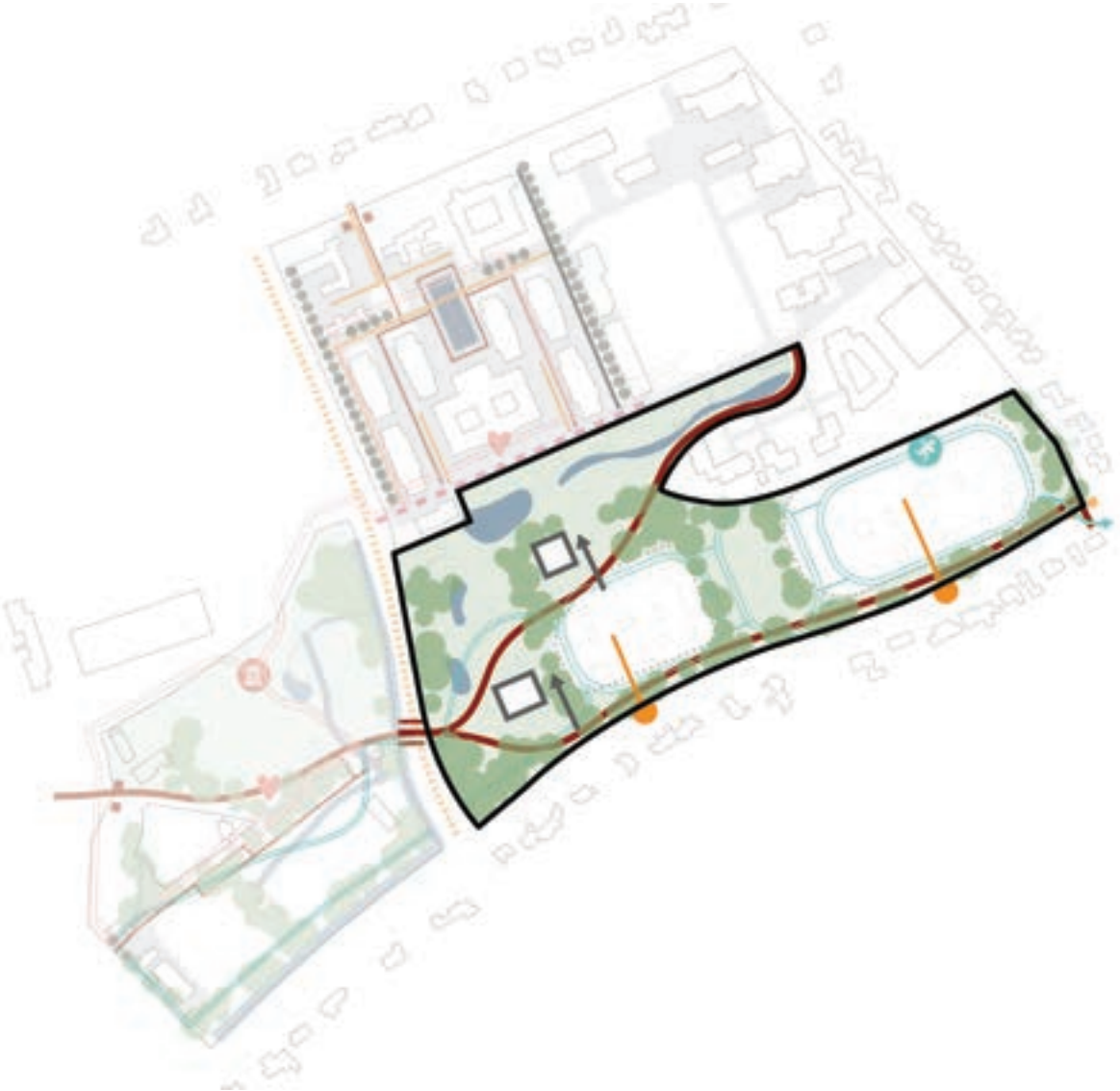
Cascorestauratie Openluchttheater De Lichtenberg

Fase 1

Op het kazerneterrein worden (delen van) de rijksmonumentale gebouwen gerestaureerd en opnieuw ingevuld. Daarnaast wordt de openbare ruimte in HK2 aangelegd inclusief het waterplein. Na de herinrichting van de Nelissenhofweg wordt de toegangspoort aan de Nelissenhofweg opnieuw in gebruik genomen als hoofdentree van HK2 (en later ook HK3). Deze toegang sluit in eerste instantie aan op de bestaande ontsluiting op het kazerneterrein. De inrichting van de parkpromenade wordt in een latere fase gerealiseerd.Op De Lichtenberg wordt het park aangelegd inclusief daarbij horende routes en wordt het stelsel van watergangen weer op orde gebracht. Ook wordt een parkeerplaats ten westen van het openluchttheater aangelegd voor dagelijks gebruik van de voorzieningen op De Lichtenberg. Daarbij wordt een horecavoorziening ontwikkeld en wordt het openluchttheater opnieuw in gebruik genomen.

Legenda

- Herinrichten buurtontsluiting
- Handhaven ontsluiting
- Herinrichten Nelissenhofweg
- Logistieke toevoer Lichtenberg
- Waterplein (5.5)
- Herinrichten / realiseren watergang (5.5)
- Versterken groene omlijsting (5.1)
- Versterken landschappelijk park (5.2)
- Cultuurlint (5.7)
- Toegankelijk hart (5.3)
- Fiets / wandelroute
- Herontwikkeling rijksmonumentale kazernebebouwing



Fase 2

De bestaande parkeerplaats in HK4/HK5 wordt verwijderd. In HK5 wordt invulling gegeven aan de ontwikkelvelden in de vorm van grondgebonden woningen en het bijbehorend openbaar gebied. De woningen worden ontsloten via twee nieuwe inritten vanaf de Parklaan. Aanvullend worden twee appartementencomplexen met half verdiepte parkeervoorziening ontwikkeld in HK4. Ook wordt in deze fase voortgeborduurd op de groenstructuur van De Lichtenberg; in zowel HK4 als HK5 wordt het park aangelegd, inclusief waterpartijen die zullen dienen als wateropvang voor HK3, 4 en 5. Een verbinding voor langzaam verkeer die het tracé van een historische route volgt zorgt voor een verbeterde verbinding tussen stad en buitengebied. Ook wordt opnieuw invulling gegeven aan de voormalige stormbaan.

Legenda

- Herinrichten buurtontsluiting
- Toevoegen nieuwe inrit aan Parklaan
- Liniaire opspanning (5.4)
- Herinrichten / realiseren watergang (5.5)
- Versterken groene omlijsting (5.1)
- Versterken landschappelijk park (5.2)
- Sporttrack (5.7)
- Ontwikkelvelden
- Fiets / wandelroute
- Brug

Fase 3

De sporthal in HK2 blijft in ieder geval tot 2027 behouden. Daarna vindt in dit gebied sloop van bestaande bebouwing plaats om ruimte te maken voor de ontwikkelvelden. Deze worden ingevuld en de bijbehorende openbare ruimte, inclusief de parkpromenade wordt aangelegd. Tevens wordt in fase 3 het park verder uitgebreid en worden de diverse routes door het gebied aan elkaar verbonden en/of voltooid. In het oostelijke deel van het park in HK4 is ruimte voor de ontwikkeling van een appartementencomplex en enkele grondgebonden woningen.

Legenda

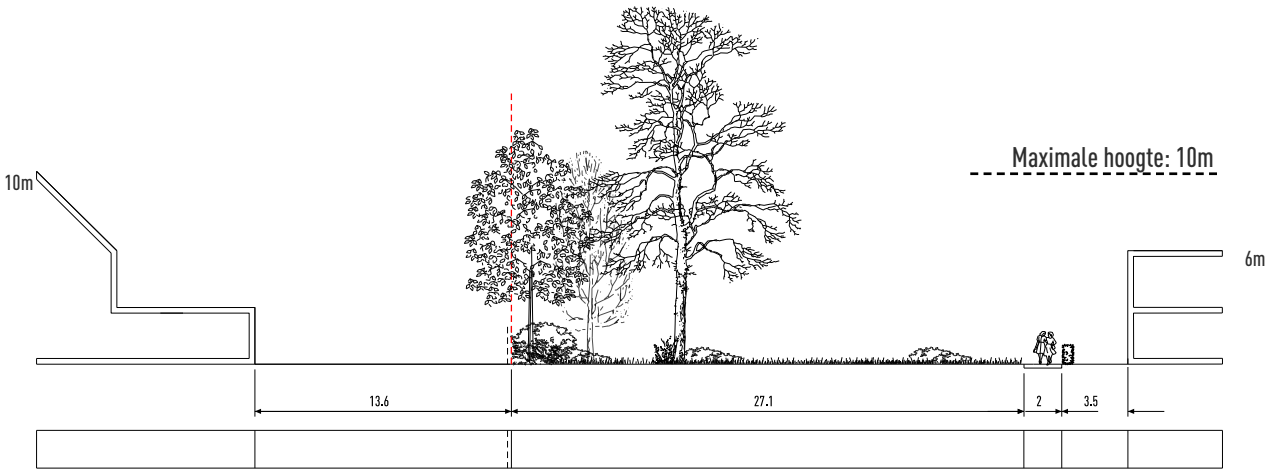
- Herinrichten buurtontsluiting
- Liniaire opspanning (5.4)
- Realiseren wadi (5.5)
- Versterken groene omlijsting (5.1)
- Versterken landschappelijk park (5.2)
- **Natuur- en educatieroute** (5.7)
- **Parkpromenade**
- Fiets / wandelroute

Fase 4

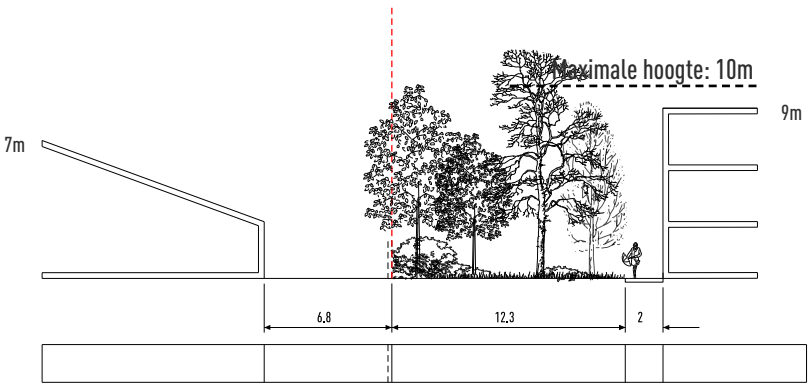
De laatste fase staat in het teken van de ontwikkeling van een appartementencomplex ten plaatse van het economisch waardevol gebouwencluster en de voltooiing van het park. Deze fase is beoogd na 2045. Ook de verbinding met de ontsluiting bij HK5 wordt dan gerealiseerd.

Legenda

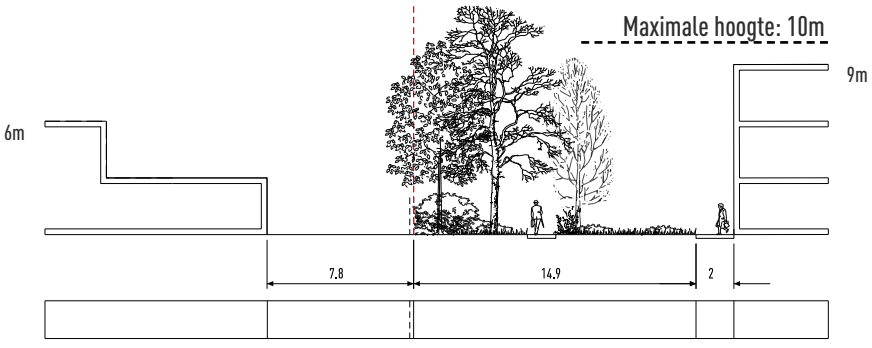
- Herinrichten buurtontsluiting
- Liniaire opspanning (5.4)
- Realiseren wadi (5.5)
- Versterken landschappelijk park (5.2)



1 Werkmeestershof

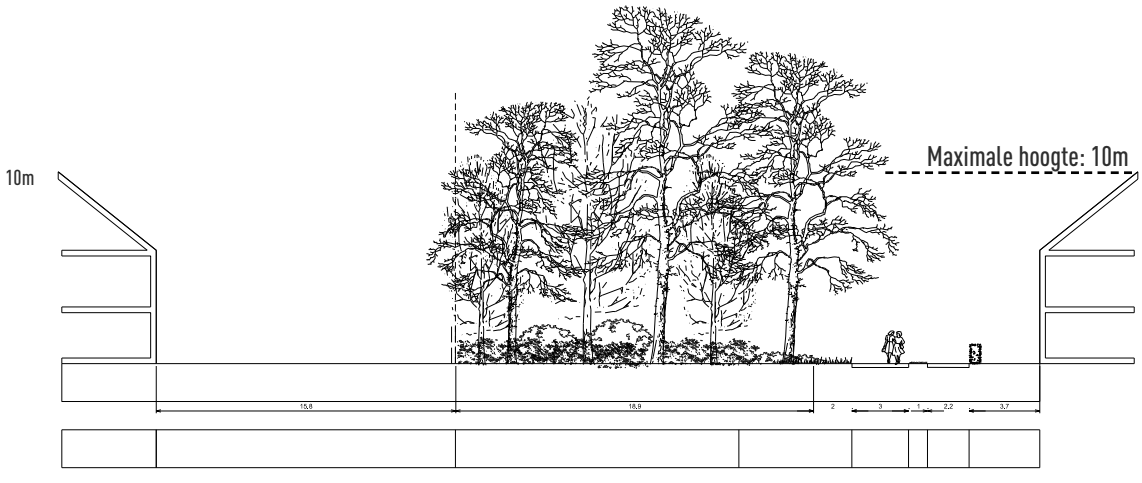


2 Werkmeestershof

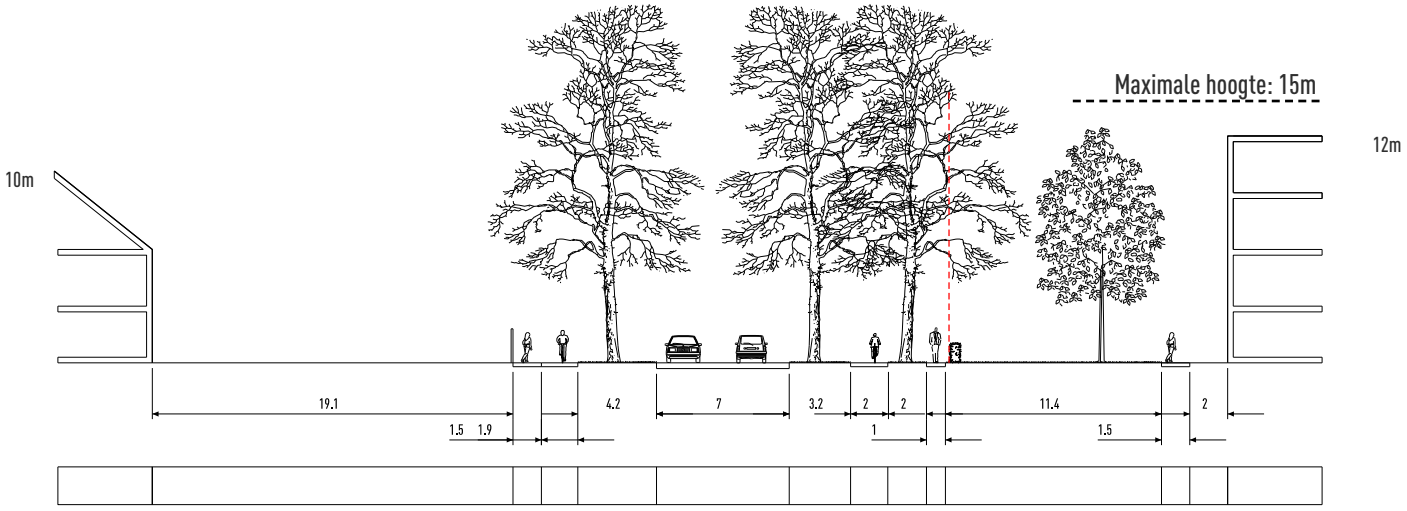


3 Ambachtenhof

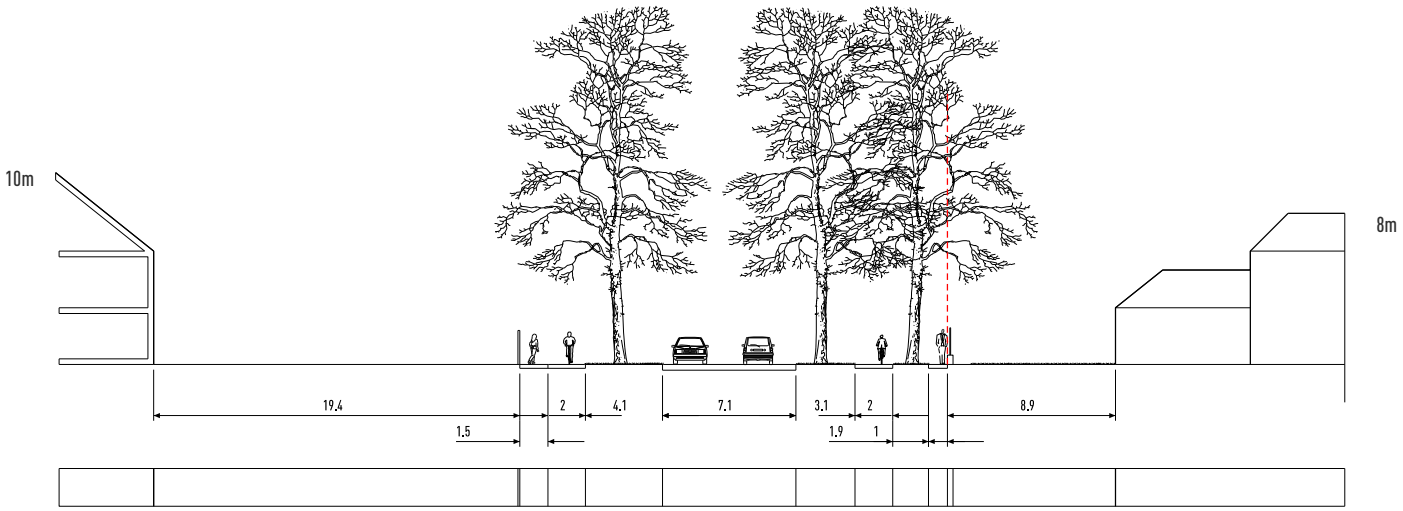
BIJLAGE: PROFIELENBOEK



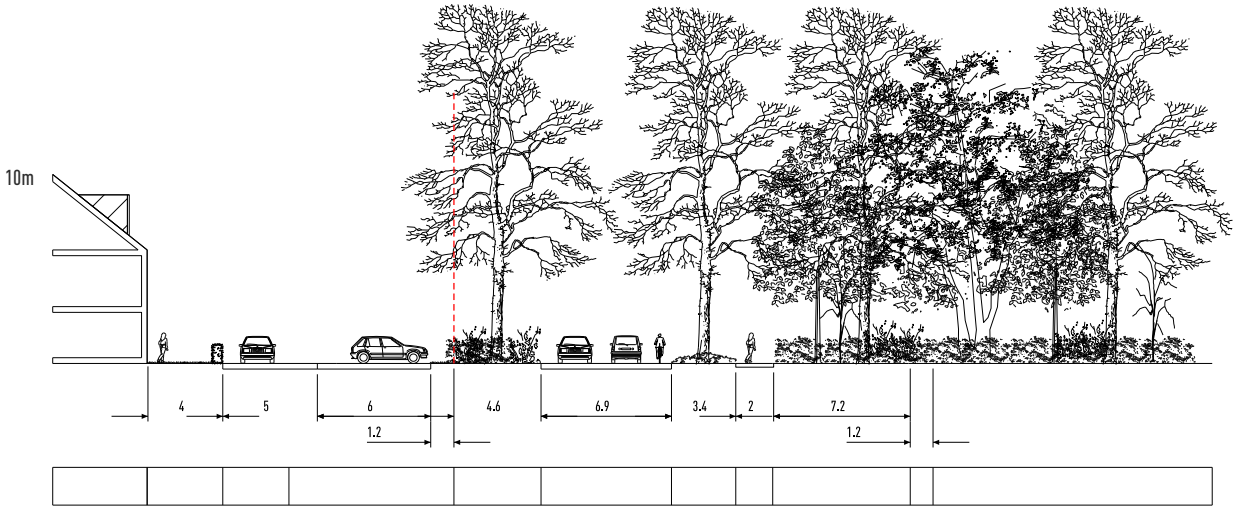
4 Hallenhof



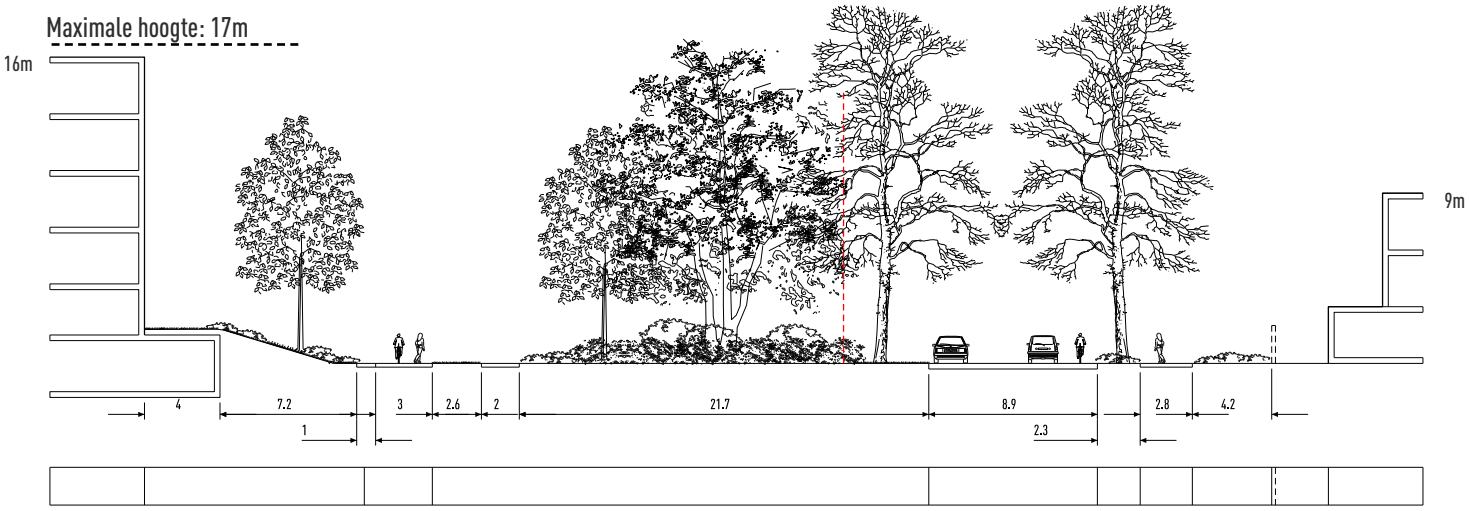
5 Kazernelaan



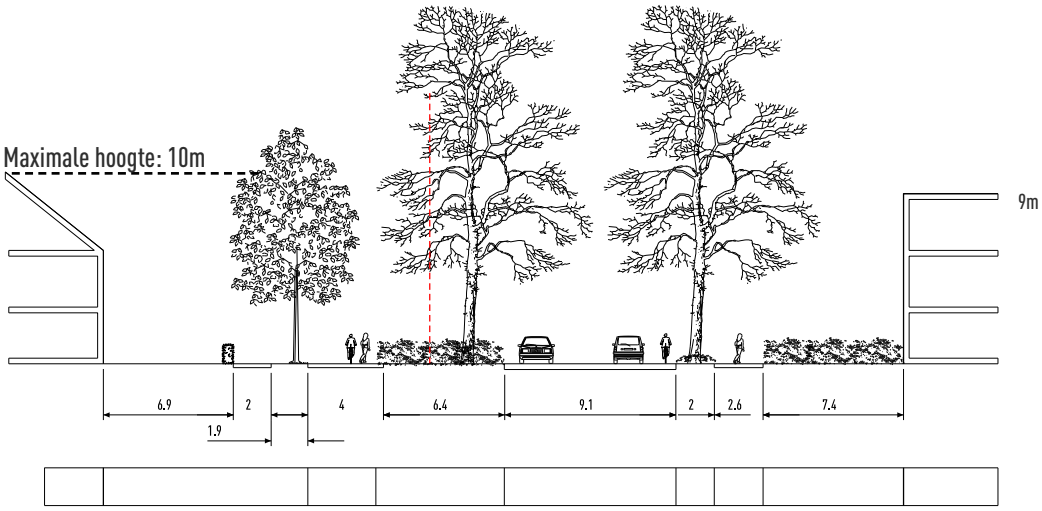
6 Kazernelaan



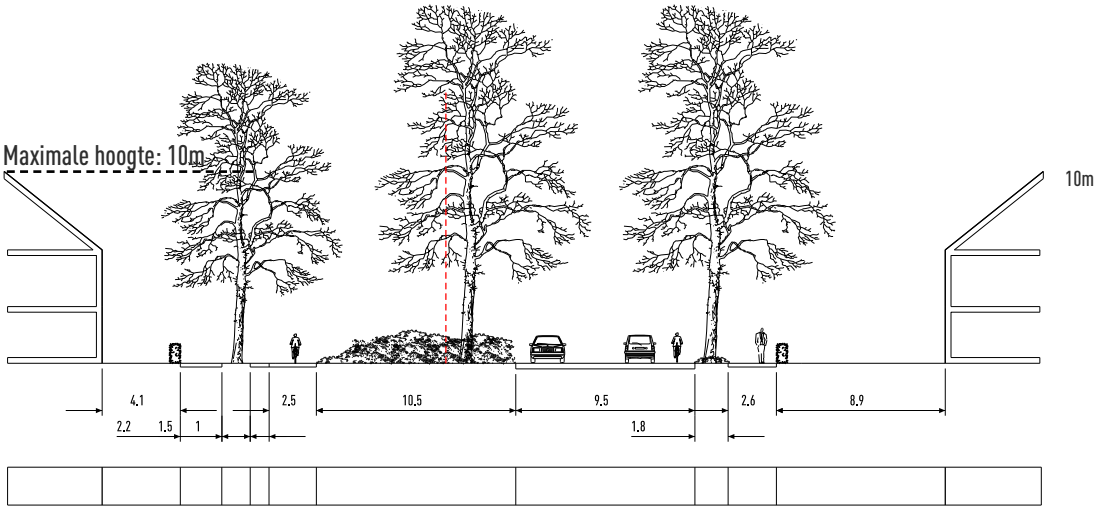
7 Nelissenhofweg



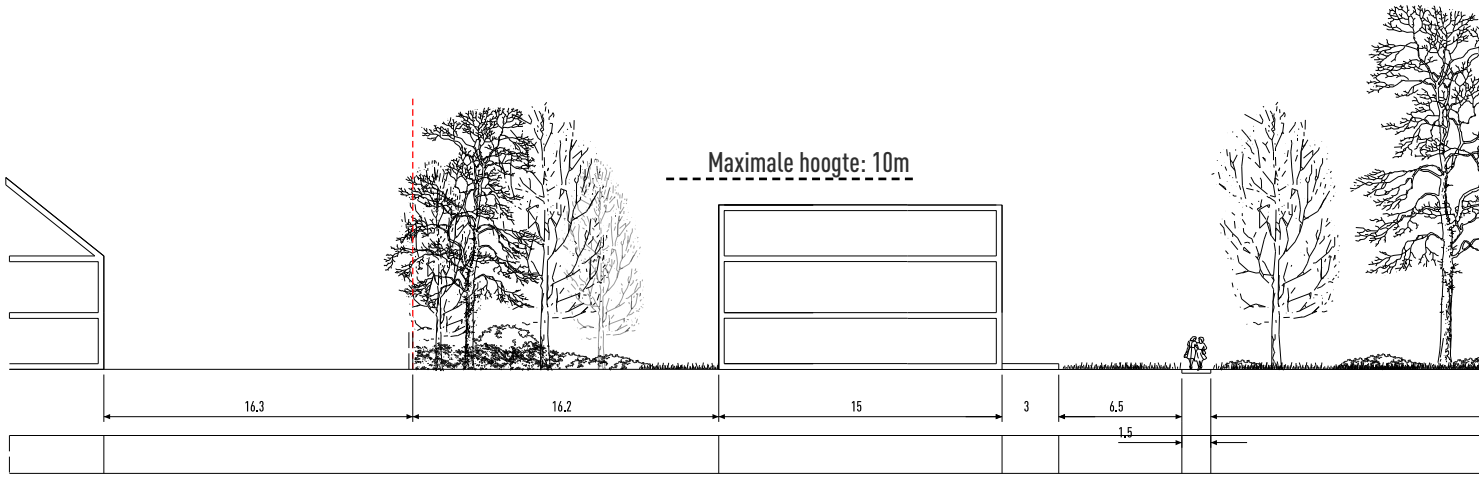
8 Parklaan



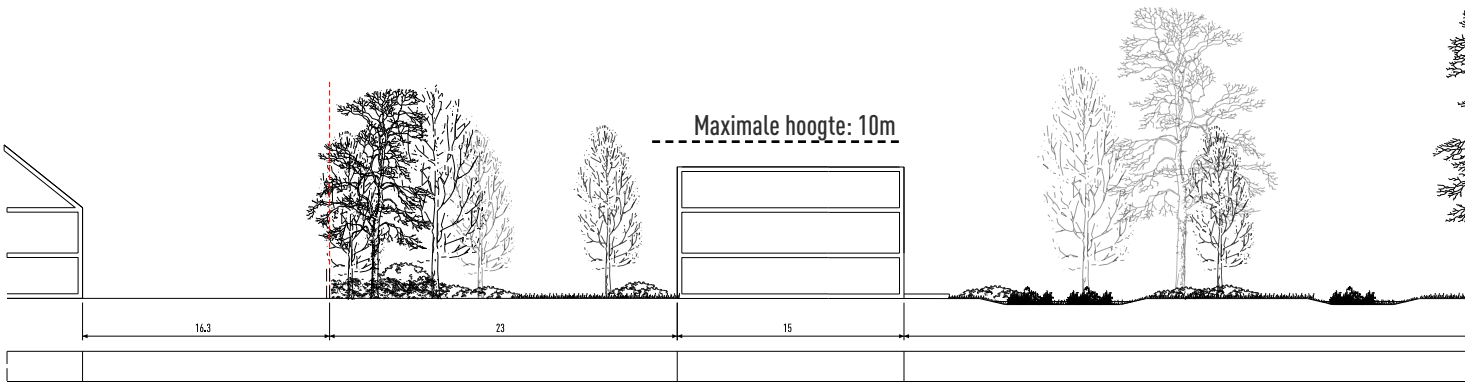
9 Parklaan



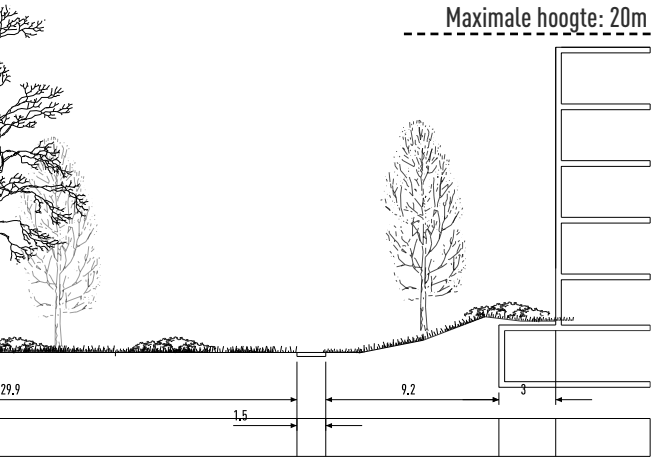
10 Parklaan

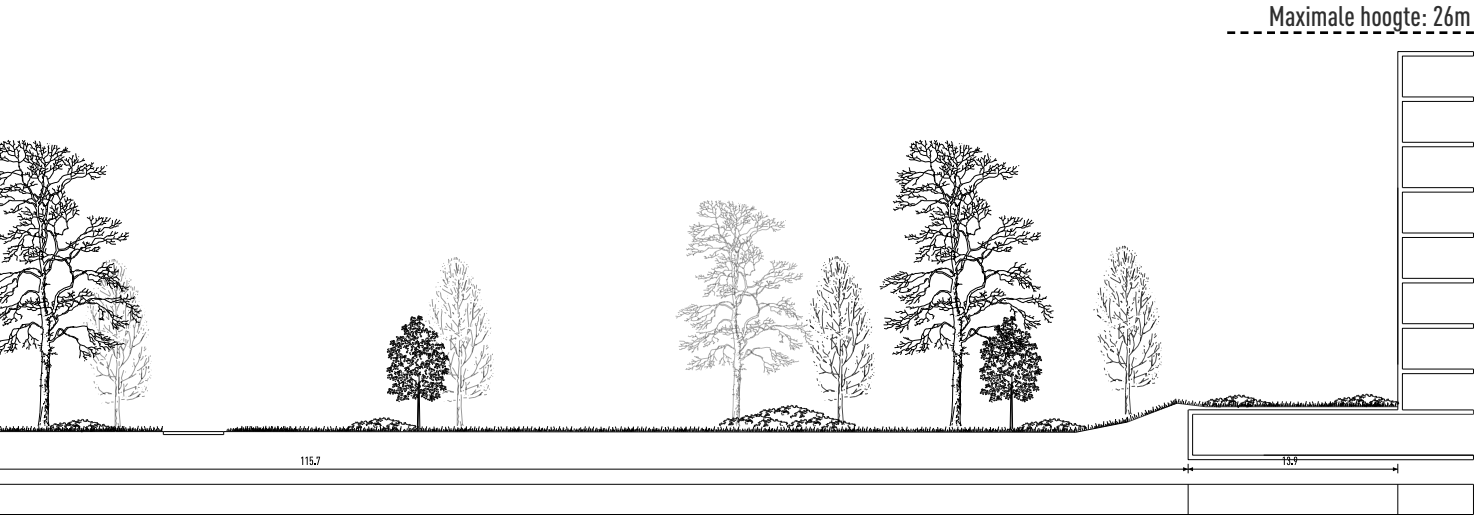


11 Keperhof



12 Keperhof


Maximale hoogte: 20m
29.9
9.2
3
1.5


Maximale hoogte: 26m
115.7
13.9

HORNE

KWARTIER

HORNE KWARTIER
Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert

BEELDKWALITEITSPLAN

RRog stedenbouw en landschap

KLOKGROEP

HORNE KWARTIER

Colofon

Van Hornekazerne en Lichtenberg
Weert Gebiedsvisie
02 04 2025

Opdrachtgever

KlokGroep
Luchtruim 040
Flight Forum 146
5657 DD
Eindhoven

Opdrachtnemer

RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ
Amsterdam
© 2025

VOORWOORD

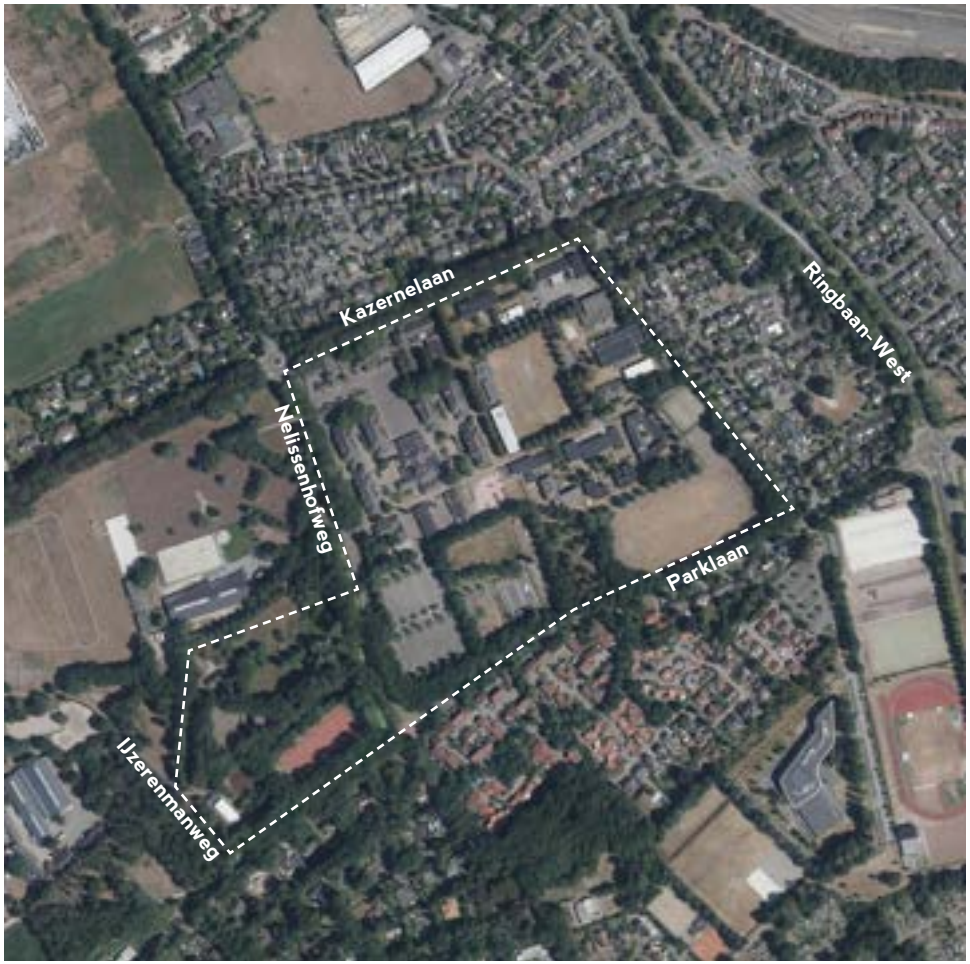
De Van Hornekazerne en De Lichtenberg hebben een belangrijke rol in de cultuurhistorie van Weert. Deze beide gebieden zijn zonder functie komen te zitten. Samen omvatten ze een oppervlak van ca. 23 hectare. Dat vraagt om een nieuwe betekenisvolle invulling, zodat deze beide gebieden ook in de toekomst een waardevolle bijdrage aan Weert kunnen blijven leveren. Om ad hoc ontwikkelingen te voorkomen, waardoor de samenhang van het totale gebied in het geding kan komen, is op 14 december 2022 de gebiedsvisie Horne Kwartier vastgesteld door de Raad van Weert. Op grond van deze gebiedsvisie wordt gewerkt aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Gekoppeld aan het bestemmingsplan is de beeldkwalitatieve beschrijving van de ontwikkeling noodzakelijk. In dit voor u liggende document, het beeldkwaliteitsplan, vindt u dit omschreven en vastgelegd.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk van het beeldkwaliteitsplan wordt een samenvatting gegeven van het richtinggevende beleidsdocument ‘Gebiedsvisie Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert’. Dit hoofdstuk dient als kader en als toelichting voor de toekomstige ontwerpers en toetsers. In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 zijn de toetsingskaders en -regels vastgelegd. In hoofdstuk 2 zijn de algemene regels van het gehele Horne Kwartier omschreven. In hoofdstuk 3 zijn de specifieke regels per deelgebied omschreven. Plannen die worden gemaaakt dienen aan zowel de algemene als de specifieke regels te worden getoetst.

HORNE
KWARTIER

Luchtfoto met locatieaanduiding



Luchtfoto met plangebied

INHOUDSOPGAVE

1. Introductie P. 7

2. Een Horne Kwartier P. 23

2.1 Stedenbouw

2.2 Buitenruimte

2.3 Architectuur

3. Vijf deelgebieden P. 56

3.1 HK1 - De Lichtenberg

3.1 HK2 - Kazernecluster

3.2 HK3 - Het Kazerne Ensemble

3.3 HK4 - Parkobjecten

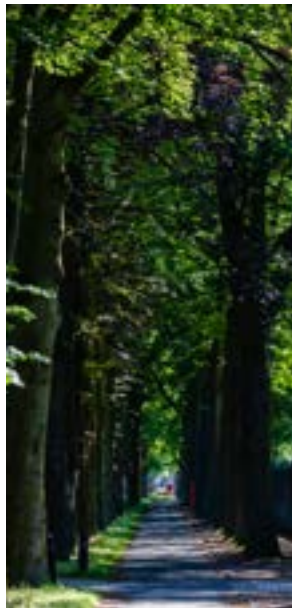
3.4 HK5 - Boskamers

Bijlage:

Restauratievisie KMS Weert

1

INTRODUCTIE



GLASGOW

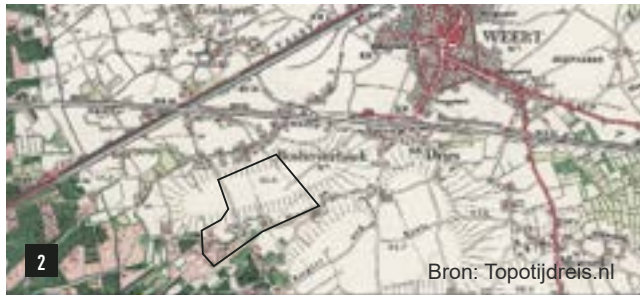
INTRODUCTIE

Opgave

De gemeente Weert, HQ (eigenaar van het gebied) en Novaform Vastgoedontwikkelaars willen een toekomstbestendige en haalbare herbestemming verwezenlijken, waar maatschappelijke functies als cultuur, sport, educatie en zorg, maar ook wonen en de natuurlijke omgeving elkaar versterken tot een inclusieve leefomgeving. Samen met omwonenden en nieuwe bewoners krijgt deze nieuwe leefomgeving vorm. De rijksmonumenten van De Lichtenberg en de Van Hornekazerne worden optimaal verbonden met Weert en krijgen een nieuwe en bovenregionale betekenis. Zo leveren we een bijdrage aan de welvaart en het welzijn in Weert en daarbuiten. Het doel is de creatie van een voor iedereen toegankelijk park dat de monumentale gebouwen ontsluit, met hedendaagse faciliteiten, duurzame materialen en een klimaatadaptieve leefomgeving. Hierdoor kunnen de rijksmonumenten behouden blijven en de hernieuwde leefomgeving toegevoegde waarde geven. Van blinde vlek naar terug op de kaart! van Weert vóór Weert.

Restauratievisie

Naast dit beeldkwaliteitsplan is er ook een restauratievisie opgesteld en in de bijlage van dit rapport terug te vinden. De visie is van toepassing op het rijksmonumentale gebouwencluster van de Van Hornekazerne. De restuaratievisie is leidend over het beeldkwaliteitsplan.



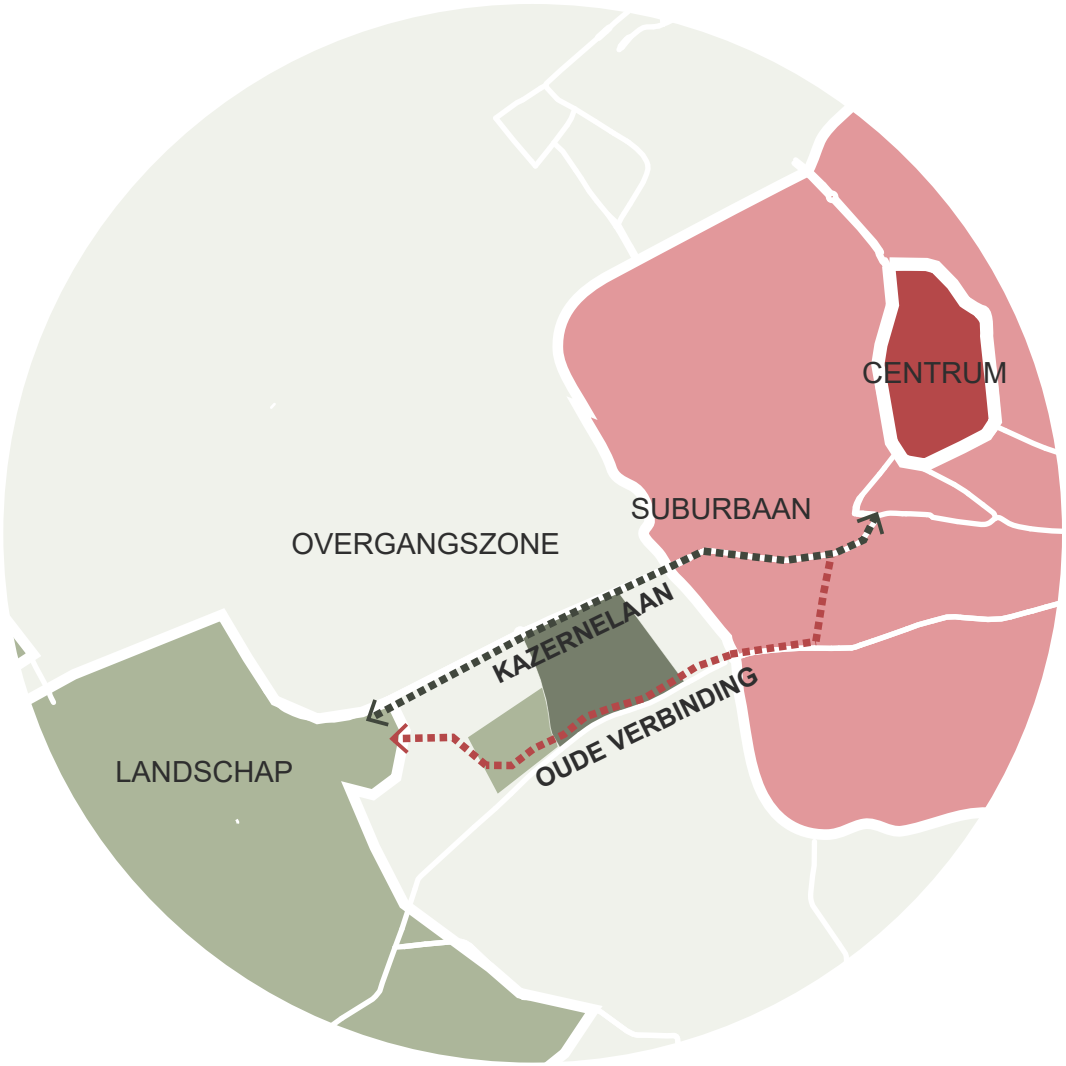
1 1565: Weert op een knooppunt van wegen
2 1920: Het oorspronkelijke agrarische lint
3 1953: Het kazerneterrein
4 1993: Suburbaan

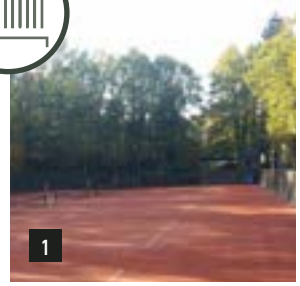
CULTUURHISTORIE

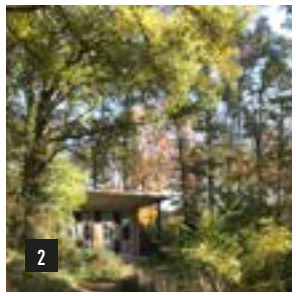
Weert ontstond en ontwikkelde zich langs een knooppunt van wegen in het heide- en veengebied. Het Horne Kwartier is gelegen in de nabijheid van deze oude stad. Op de voormalige akker- en weidelanden van de hier gelegen Nelissenhof werd het kazerneterrein aangelegd. Aan de zuidzijde grensde het terrein aan één van de oorspronkelijke agrarische linten die Weert met het landschap verbond. Het oude boerderijcomplex de Helmonder was gelegen aan deze ontsluitingsweg.

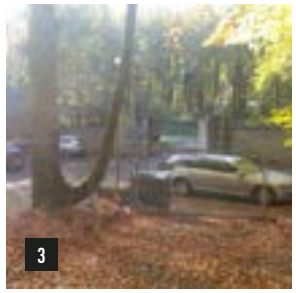
‘Een schakel tussen stad en landschap.’

Kort voor de start van en ten tijde van de realisatie van het van het kazerneterrein werd de oorspronkelijke landschappelijke context omgevormd tot een cultuurlandschap. Zo werden bijvoorbeeld de Kazernelaan aangelegd en werd in het kader van de aanleg van het spoor zand gewonnen met ‘De IJzeren Man’ als resultaat. In een volgende periode groeit Weert ook in westelijke richting. De omgeving van het kazerneterrein verandert door de bouw van een aantal (landelijke) woonwijken. In deze periode wordt de oorspronkelijke agrarische route geamoveerd en wordt hier de huidige Parklaan aangelegd.



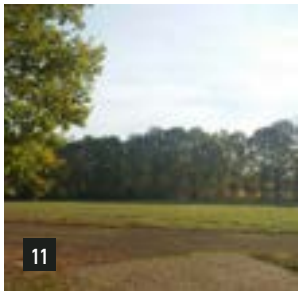






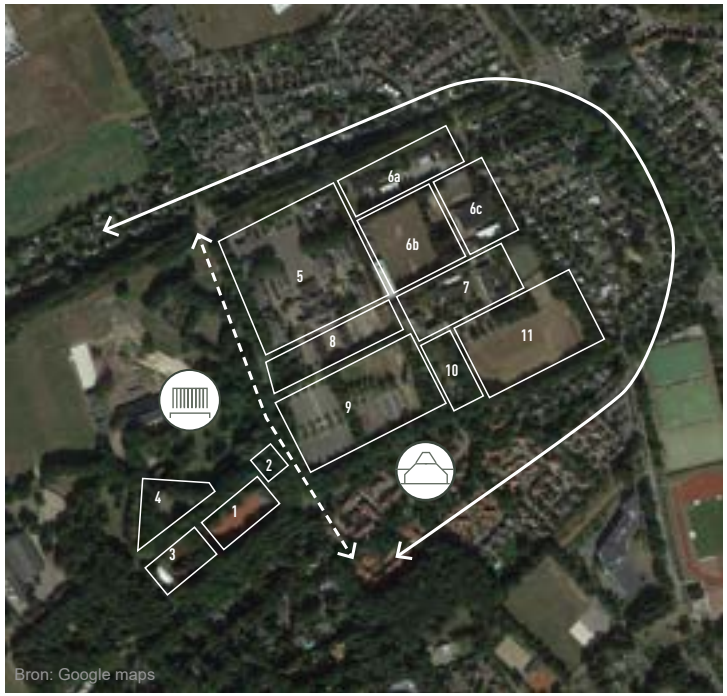
Lichtenberg

Objecten in een bosrijk landschap



Kazerneterrein

Gevarieerde ruimtes met een groene begrenzing



RUIMTELIJKE OPBOUW

Zowel De Lichtenberg als de Van Hornekazerne hebben een introvert karakter. Bij de Van Hornekazerne wordt dit ingegeven doordat het gebied is omheind met een (deels cultuurhistorisch waardevol) hekwerk. Bij De Lichtenberg komt dit door de decentrale ligging van de doorgaande routes en de aarden wal met begroeiing die ten zuiden en ten oosten is opgeworpen.

De Lichtenberg en de Van Hornekazerne zijn beide ruimtelijke eenheden in een groene setting. Door hun functies zijn ze ruimtelijk verschillend opgebouwd. Zo heeft De Lichtenberg een duidelijke landschappelijke samenhang en kent een sterke ensemblewerking. De groen- en padenstructuren als ook de architectonische uitstraling van de gebouwen en objecten zorgen voor een sterke samenhang (2).

De Van Hornekazerne daarentegen is meer versnipperd in haar ruimtelijke opzet. Het monumentale cluster naar het ontwerp van A.G.M. Boost kent een sterke ruimtelijke samenhang. Rondom het centraal gelegen exercitieterrein zijn de gebouwen gegroepeerd in een herkenbare opzet. De grote monumentale bomen versterken de ensemblewerking (5). Rondom het monumentale cluster ligt een variëteit aan deelgebieden. Deze gebieden vertonen onderlinge samenhang, met name door het groene karakter van het gebied. Tegelijkertijd zijn ze onsamenhangend door de gefragmenteerde en gevarieerde invulling die er door defensie in de loop der jaren is gerealiseerd. Zo heeft het gebied ten oosten van het monumentale cluster een duidelijke samenhang door de hier aanwezige lanenstructuur (6a,b,c), maar door de afwijkende invulling van verschillende delen van dit gebied valt het uiteen in een drietal ruimtelijke eenheden. Centraal ligt een gebied gegroepeerd rondom een versnipperde binnentuin (7). Hier zijn onder andere de onderofficiersmess en de officiershotels gelegen. Rondom dit gebied ligt een ontsluitingsstructuur met deels een bomenlaan, die de samenhang binnen dit deelgebied versterkt.

Aan de zuidzijde van het monumentale ensemble liggen eveneens verschillende ruimtelijke eenheden. Zo ligt hier een gebied met utilitaire gebouwen (werkplaatsen en motorstalling) en werkruimtes in de buitenruimte (8). Deze gebouwen staan in een stenige buitenruimte. Verder naar het zuiden ligt een groot terrein met parkeervoorzieningen, waarvan delen worden gebruikt voor opslag van groenafval en materieel (9). De boomstructuur van dit gebied is jonger dan de rest van het gebied en oogt door de grote hoeveelheid verharding niet landschappelijk. Ten oosten van deze ruimtelijke eenheid ligt de voormalige stormbaan; een karaktervol gebied met een uitgesproken parkachtige uitstraling (10). De houtwallen aan weerszijden van het gebied geven het een introverte uitstraling. Aan oostzijde van de oostelijk gelegen houtwal ligt de voormalige atletiekbaan (11). Opnieuw een op zichzelf staande ruimtelijke eenheid deelgebied, binnen het samenhangende beeld van de groene omgeving.

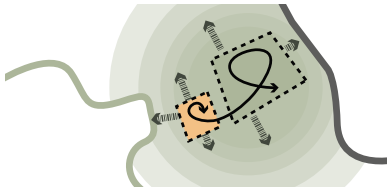
VISIE

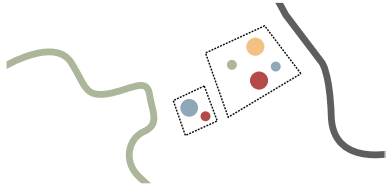
Horne Kwartier wordt een dynamische wijk in een verbonden landschap. Zo geven we vorm aan de schakelfunctie tussen stad en landschap.
Ze is gebouwd op de kernwaarden van het gebied en zal worden ontwikkeld op grond van toekomstgerichte waarden. Deze kernwaarden en toekomstgerichte waarden zijn vastgelegd in een vijftal bouwstenen:

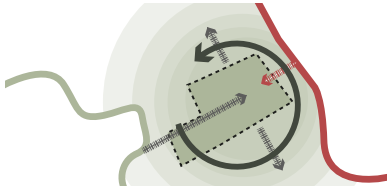
- Inspirerende cultuurhistorie
- Robuuste groenstructuur
- Betekenisvolle verbindingen
- Gevarieerd gebruik
- Duurzame en veerkrachtige inrichting

Horne Kwartier kenmerkt zich op deze wijze door de vervlechting van de oorspronkelijke identiteiten van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, waarmee een cultuurhistorisch waardevol en parkachtig plan ontstaat. Het gebied wordt opengesteld voor iedereen en toegankelijk gemaakt via een doorwaadbaar netwerk van routes. We versterken de identiteit door het gebied geschikt te maken voor een variatie aan gebruikers en maken het daarmee inclusief en multifunctioneel. De kenmerkende onderscheidende identiteiten van zowel de Van Hornekazerne, als De Lichtenberg worden daarin gerespecteerd. Door het gebied veerkrachtig in te richten creëren we basis die de toekomstbestendige ontwikkeling mogelijk maakt. De visie beschrijft daarom geen eindbeeld, maar biedt flexibiliteit in de uitwerking. Het eindbeeld krijgt vorm vanuit de integrale toepassing van de vijf bouwstenen.

Behoud en versterken
Horne Kwartier bouwt voort op de bestaande kernwaarden van het gebied

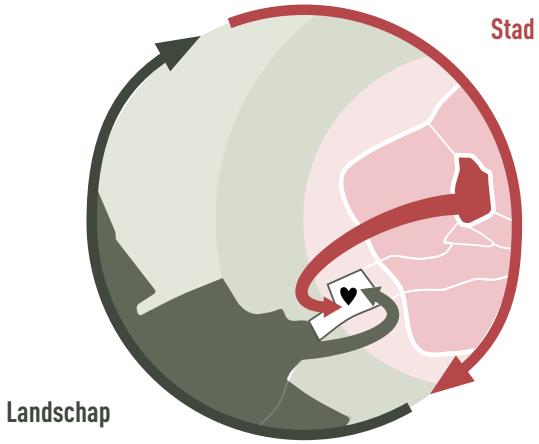

Van gesloten naar open

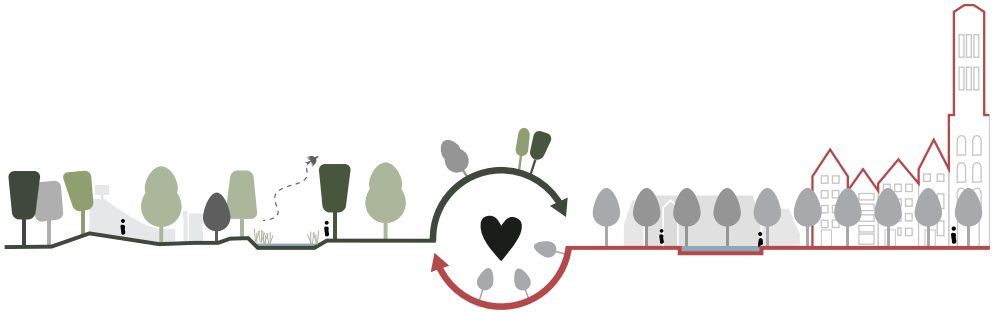

Van monofunctioneel naar multifunctioneel


Toekomstgericht

RUIMTELIJK CONCEPT

In de huidige staat is het gebied afgesloten en slecht toegankelijk. De bijzondere waarden zijn daarom slechts beperkt beleefbaar. We gaan dit omvormen door het gebied doorwaadbaar te maken en een nieuw hart te geven; centraal in het gebied. We versterken de kernwaarden van het gebied en brengen deze, samen met de bouwstenen, bij elkaar in een gebundelde dynamiek rondom het hart. Deze plek wordt optimaal ontsloten door een rijk netwerk van verbindingen. Cultuurhistorie en gevarieerd gebruik komen hier bij elkaar in een landschappelijke omgeving.





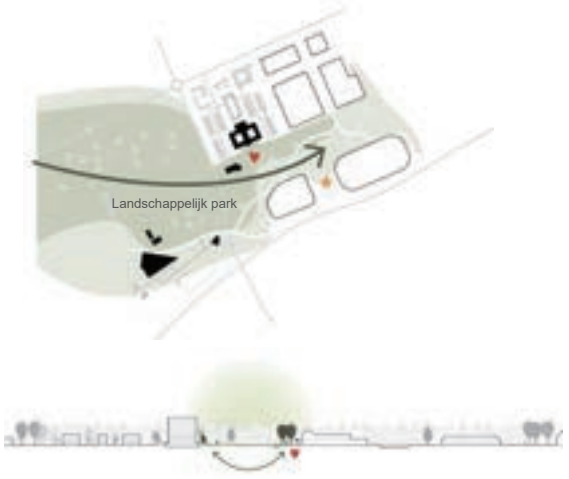
RUIMTELIJK RAAMWERK

Het ruimtelijk raamwerk vormt het kader van de toekomstige ontwikkelingen. Het raamwerk krijgt een sterk landschappelijke identiteit, waarmee de parkachtige kwaliteit van Horne Kwartier kracht wordt bijgezet. Door de ruimtelijke ingrepen geven we invulling aan de transformatie: van twee afgesloten introverte gebieden naar een toegankelijk en met het stedelijk weefsel vervlochten gebied met nieuwe functies. In het ruimtelijk raamwerk worden de belangrijke structuren en kwaliteiten van het gebied vastgelegd. Het doel is die in de toekomst te beschermen en te versterken. Zo worden de kenmerkende onderscheidende identiteiten van zowel de Van Hornekazerne, als De Lichtenberg bestendigd en gerespecteerd.

In het raamwerk ontstaan “ontwikkelvelden” die nader in te vullen zijn, afhankelijk van wat programmatisch binnen de visie past en waar op het moment van ontwikkelen behoefte aan is. Er zijn een zevental denkbeeldige lagen die het raamwerk vormen.

1. Groene omlijsting
2. Centraal landschappelijk park
3. Toegankelijk met heldere entrees
4. Lineaire opspanning en activering
5. Klimaatadaptieve inrichting
6. Biodiverse verfijning
7. Gezonde en educatieve ommetjes

1. Groene omlijsting

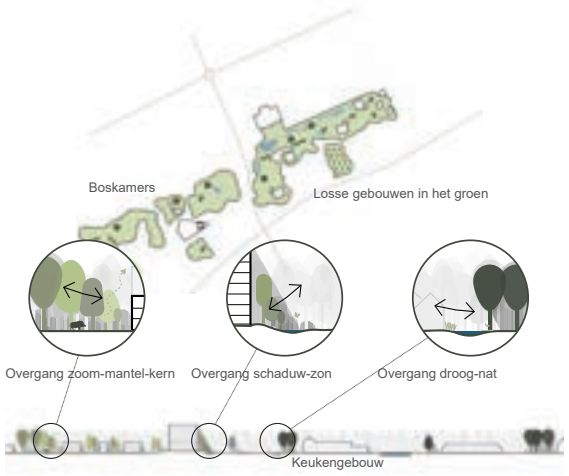


2. Centraal landschappelijk park

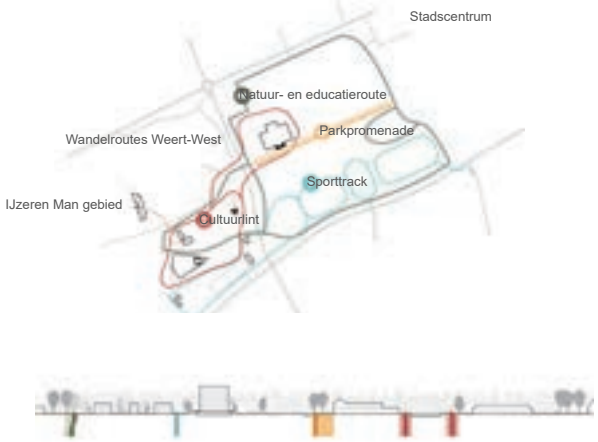
3. Toegankelijk met heldere entrees

4. Lineaire opspanning en activering

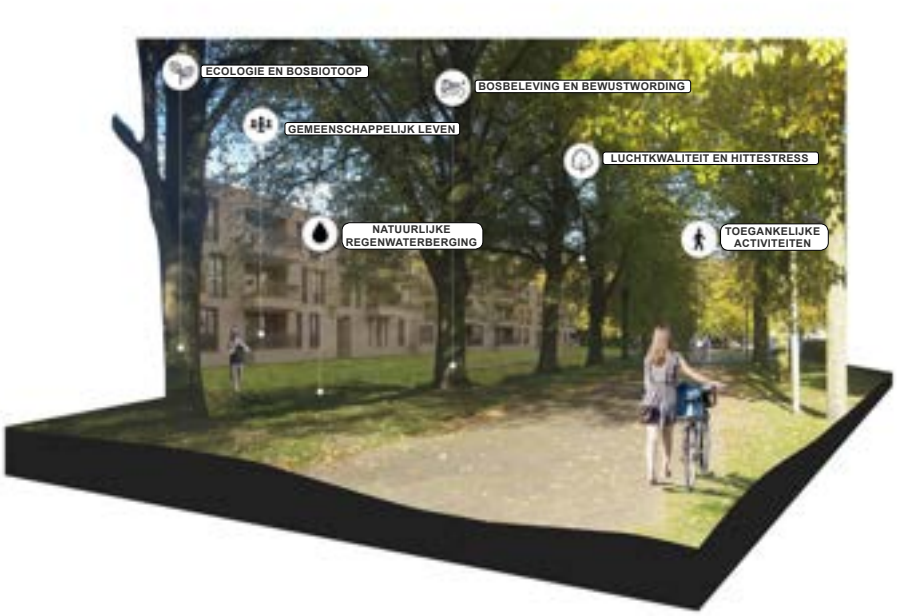
5. Klimaatadaptieve inrichting



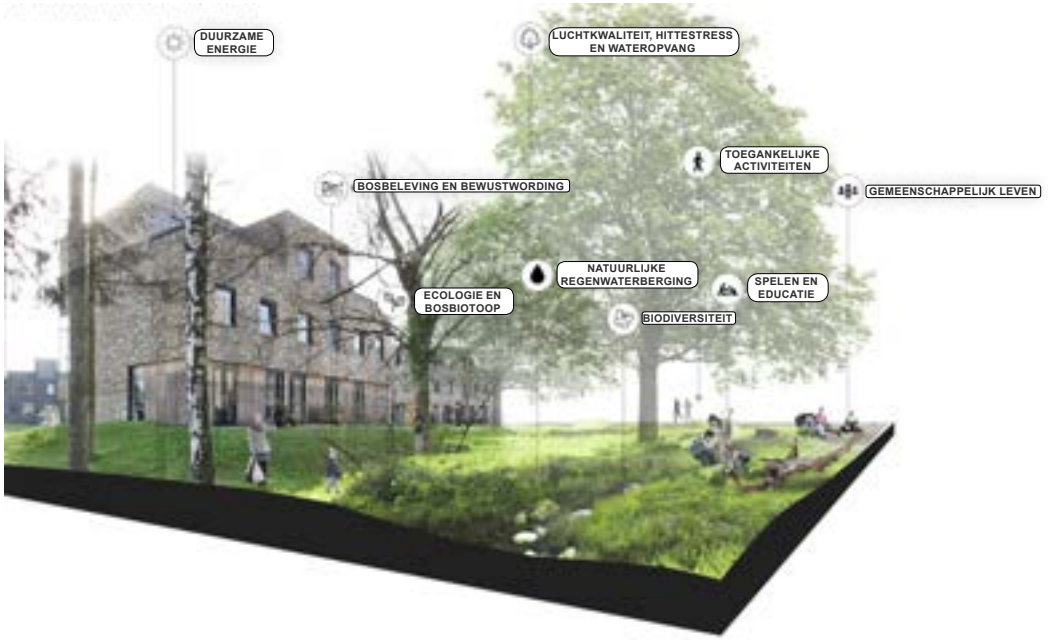
6. Biodiverse verfijning



7. Gezonde en educatieve ommetjes



Formele opzet (afbeelding ter inspiratie)



Informele opzet (afbeelding ter inspiratie)

CONTEXTUELE ONTWIKKELVELDEN

Aan de noordzijde van Horne Kwartier worden de ontwikkelvelden in aansluiting op de bebouwing van de Van Hornekazerne vormgegeven. De stedenbouwkundige situering heeft daarom een formeel karakter. De gebouwen vormen tezamen met de laanstructuur van het in hoofdstuk 5 omschreven raamwerk, een rechtlijnige opzet. De gebouwhoogtes sluiten aan bij de hoogtes van de bestaande gebouwen en de directe omgeving.

Aan de zuidzijde worden de gebouwen in de boskamers en in het park geplaatst. Ze hebben een informele opzet en staan niet in een rooilijn. De gebouwen in de boskamers vormen tezamen een stedenbouwkundig ensemble, vergelijkbaar met de omliggende hoven. De bouwhoogte sluit aan bij de omliggende bebouwing. Te midden van het park is ruimte voor bebouwing met afwijkende bouwhoogte. Deze solitaire gebouwen zijn ruimtelijke accenten in het park. De architectonische uitstraling is eenduidig en passend in de landschappelijke setting.

GEBIEDSVISIE

2

EEN HORNE KWARTIER
ALGEMENE REGELS

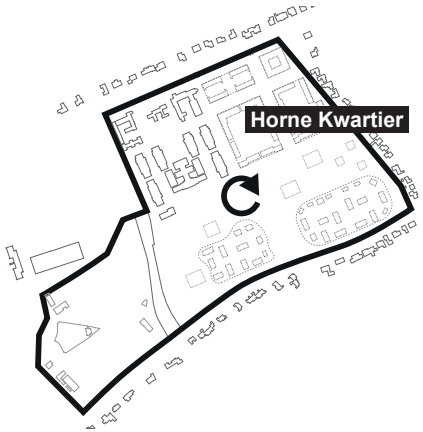
EEN HORNE KWARTIER

Het is de doelstelling om een toekomstgerichte wijk te ontwerpen met een samenhangende en herkenbare signatuur. Deze wijk vormt de schakel tussen de stadse kenmerken van Weert en de landschappelijke kenmerken van het gebied. We noemen deze wijk Horne Kwartier.

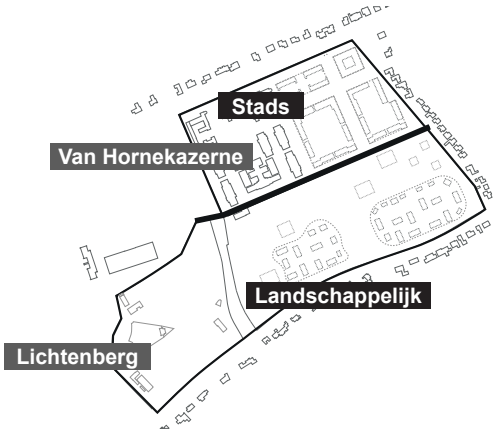
1. Om die reden worden alle plannen voor dit gebied in afstemming met elkaar ontworpen. Dit leidt tot de totale beeldtaal van één Horne Kwartier! De plannen zijn integraal ontworpen. Dit betekent dat zowel de architectonische uitwerking als het ontwerp van de buitenruimte op elkaar zijn afgestemd, waarbij het ontwerp van zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privé sturend zijn in beeld en gebruik.

2. Binnen deze ene wijk zijn er twee herkenbare cultuurhistorische identiteiten met elk een eigen specifieke landschappelijke en stedenbouwkundige context. Plannen binnen deze deelgebieden dienen antwoord te geven op hoe ze zich voegen in de cultuurhistorische context en de landschappelijke waarden. Vermenging van de cultuurhistorische identiteit van de deelgebieden mag plaatsvinden in de inrichting van de buitenruimte.

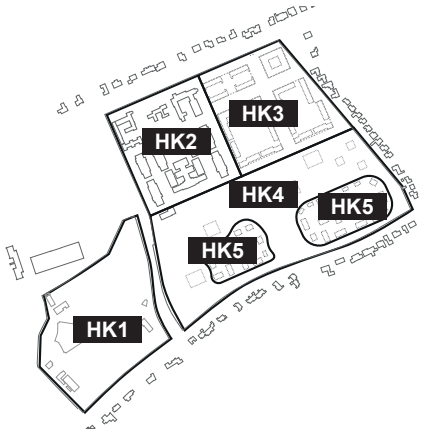
3. Binnen de twee identiteiten van (2) zijn een vijftal sfeergebieden, die complementair aan de twee eerdere constateringen worden ingericht.



1. Eén Horne Kwartier met een integraal beeld van architectuur en buitenruimte



2. Twee authentieke leefomgevingen met duidelijke cultuurhistorische identiteiten

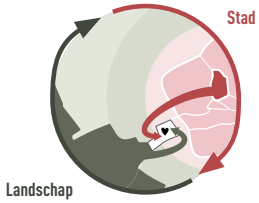


3. Vijf sfeergebieden met een eigen karakter vormen samen Horne Kwartier

2.1

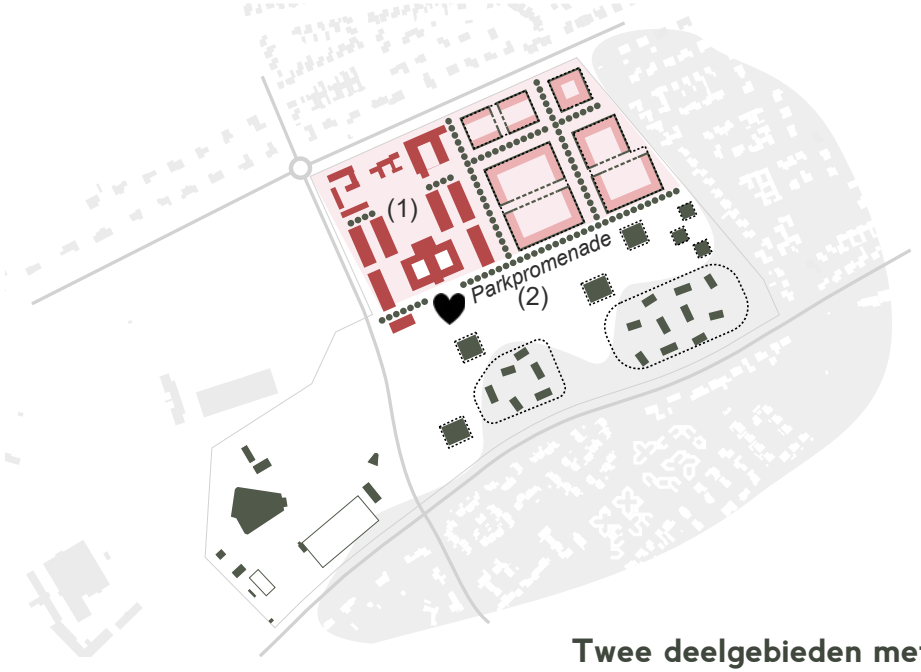
STEDENBOUW

STEDENBOUW



Het stedenbouwkundige en landschappelijke toekomstperspectief is uitvoerig toegelicht in de ‘Gebiedsvisie Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert’. Op stedenbouwkundig niveau zijn er een aantal algemene regels die leiden tot de samenhangende ontwikkeling.

1. Het noordelijk deelgebied van het gebied sluit aan op de oorspronkelijke militaire opzet. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door de formele structuur. Dit betekent dat gebouwen ‘in het gelid’ staan en dat stratenpatronen rationeel (rechtlijnig) zijn opgezet. Een bijzondere uitwerking in de buitenruimte wordt gevraagd op het voormalige exercitieterrein (1)
2. Het zuidelijke deel van het gebied past bij de landschappelijke waarden van Lichtenberg en omgeving. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een informele opzet. Dit betekent dat gebouwen als solitairen of speelse ensembles in een landschappelijke omgeving zijn geplaatst. Een bijzondere uitwerking in de buitenruimte wordt gevraagd in de parkachtige zone (2). In dit park komen landschappelijke waarden en de oorspronkelijke militaire identiteit bij elkaar.
3. Centraal in het stedenbouwkundig plan wordt een nieuwe ruimtelijk, functioneel en landschappelijk hart gemaakt. Hier versmelten de twee deelgebieden en ontstaat een nieuwe levendigheid waarin zowel stadse kenmerken van Weert als de landschappelijke kenmerken van het gebied bij elkaar komen. Op de overgang tussen de twee deelgebieden wordt de parkpromenade toegevoegd. Een wandelpad voorzien van laanbeplanting aan weerszijden.



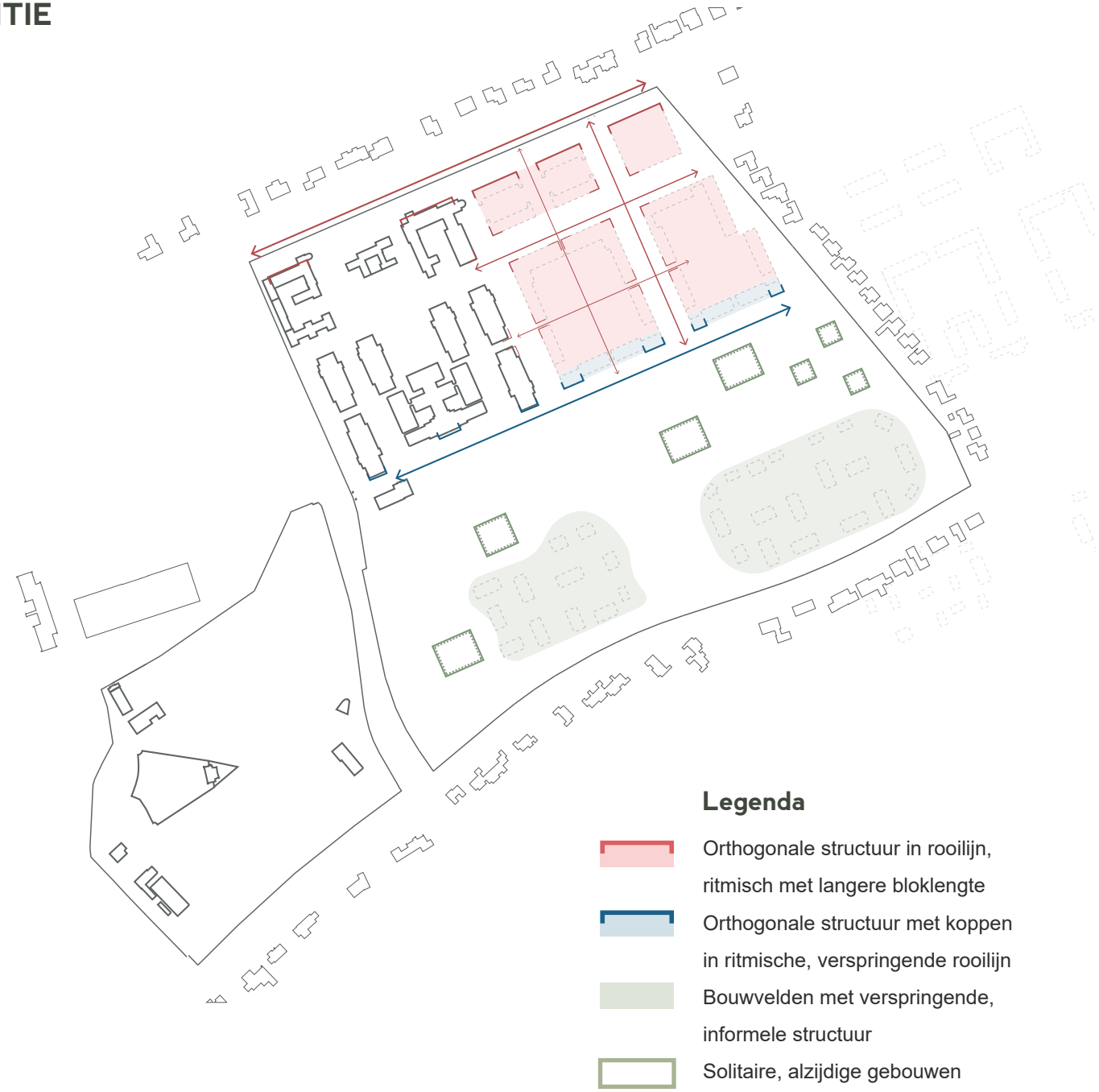
Twee deelgebieden met een hart

- Stads
- Landschappelijk
- Centrale plek met ondersteunende functies
- (1) Exercitieterrein
- (2) Park

RITME, KORRELGROOTTE EN COMPOSITIE

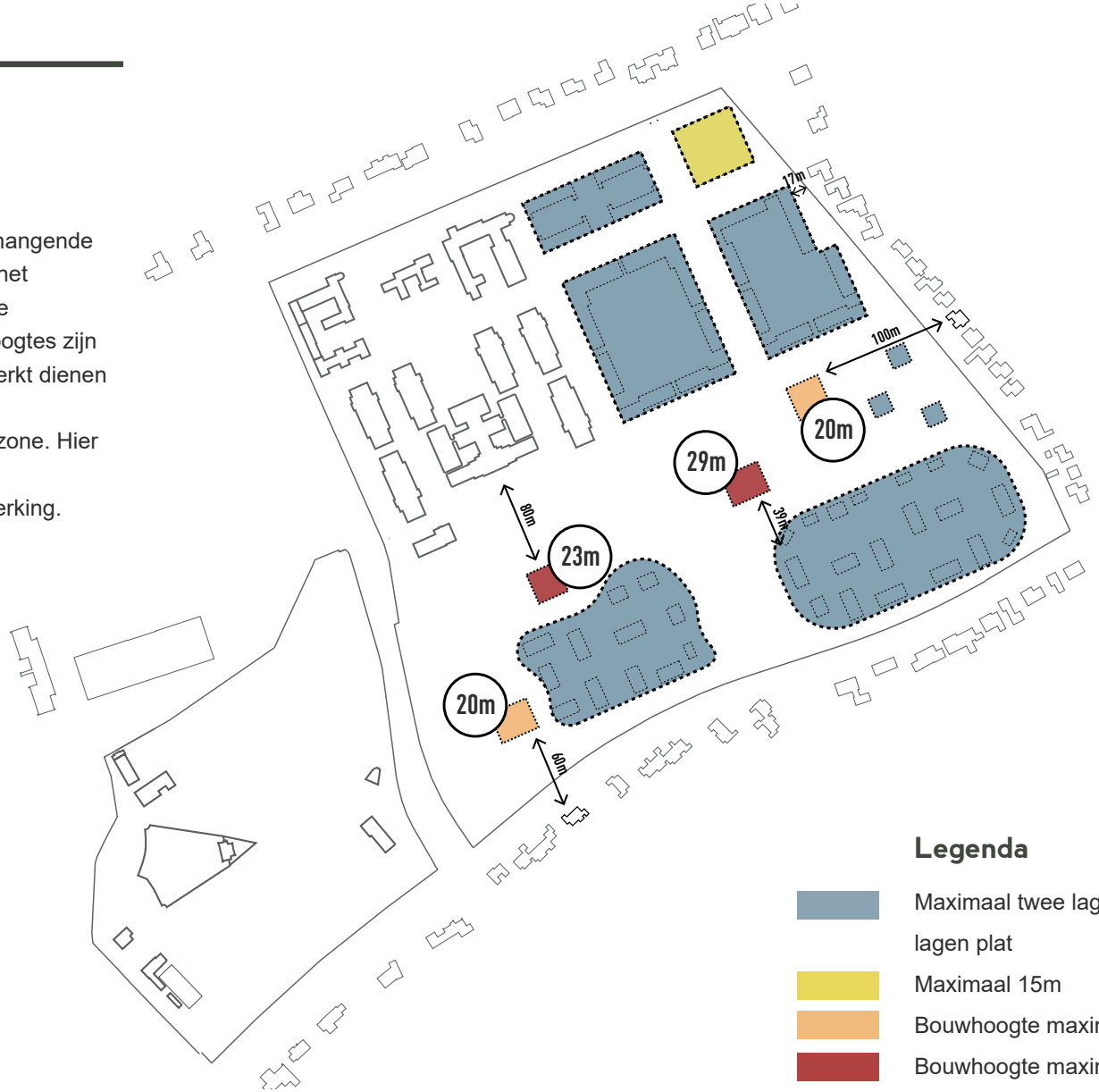
Ondersteunend aan de basisgedachte van de stedenbouwkundige opzet, zoals geformuleerd op de vorige pagina, hebben gebouwen en gebouwensembles een stedenbouwkundig ritme, korrelgrootte en compositie die zich verhoudt tot de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en landschappelijke context.

1. In het noordelijk deel hebben gebouwen een bloklengte en korrelgrootte die zich verhoudt tot de korrelgrootte en bloklengte van de bestaande gebouwen in het westelijk deel. Nieuw te bouwen gebouwen staan in de rooilijn. Langs de Kazernelaan leidt dit tot een ritmiek van vijf herkenbare bouwblokken/gebouwen met corresponderende tussenruimtes. Uitzondering is de rooilijn langs de parkzone (zuidelijk). Hier wordt een verspringende rooilijn toegepast, waarbij de korrelgroote van de koppen van de bestaande legeringsgebouwen het vertrekpunt vormt voor een kleinere schaal.
2. In het zuidelijk deel staan gebouwen niet in de rooilijn. Door de informele positionering worden de gebouwen zoveel mogelijk onderdeel van een parkachtige en boomrijke omgeving. De korrelgroote/bloklengte van de gebouwen is ondergeschikt aan de korrelgrootte van het noordelijke deel. In het park zijn solitaire, alzijdige appartementencomplexen gesitueerd. Aan de rand van het park zijn twee bouwvelden gesitueerd, de ‘boskavels’ waarin een informeel laagbouwmilieu ontstaat.



BOUWHOOGTE

De bouwhoogte van het gebied bestaat uit een samenhangende bouwhoogte van maximaal 15 meter in de randen van het plangebied. Hierin wordt de aansluiting gemaakt met de bouwhoogtes in de omgeving. De omschreven bouwhoogtes zijn de bandbreedte waarbinnen de vervolgplannen uitgewerkt dienen te worden.
Afwijking op deze bouwhoogtes ligt in de centrale parkzone. Hier wordt hogere bouw gerealiseerd.
De nevenstaande afbeelding is maatgevend in de uitwerking.



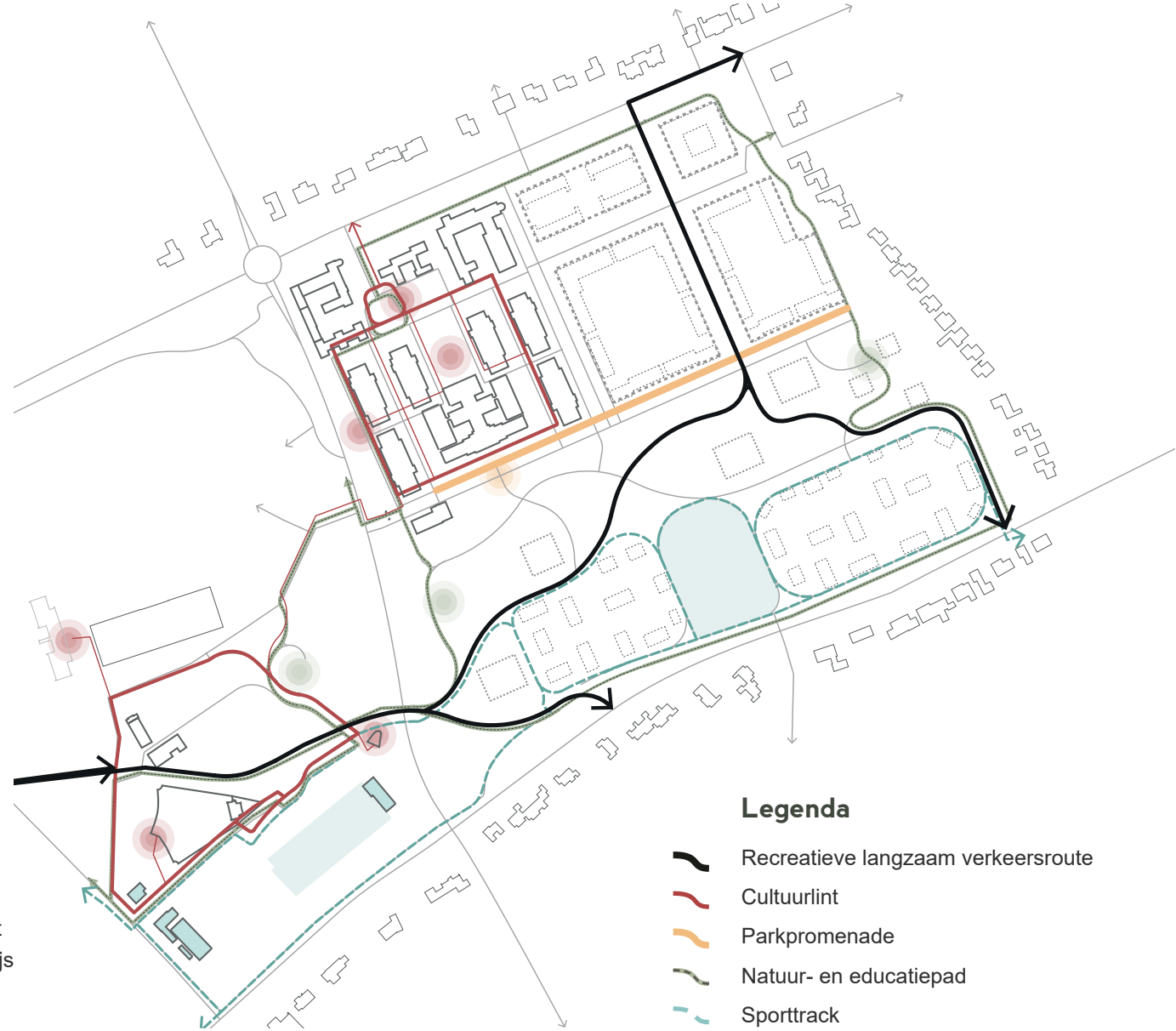
Legenda

- Maximaal twee lagen kap of drie lagen plat
- Maximaal 15m
- Bouwhoogte maximaal 20m
- Bouwhoogte maximaal tussen 21 en 29m
- Indicatie ontwikkelveld
- (Uitbreiding) bestaande bebouwing

THEMATISCHE ROUTES

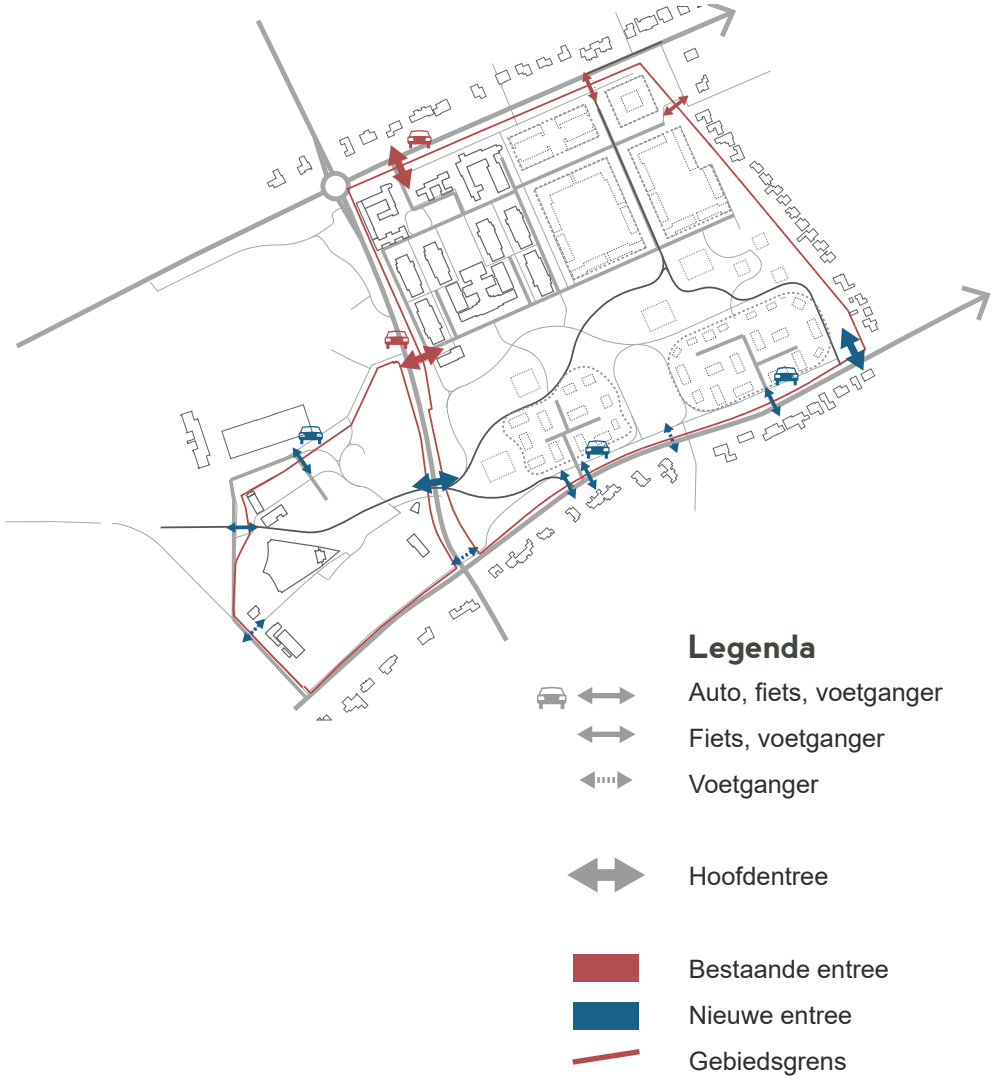
Horne Kwartier wordt omgevormd van een besloten en verborgen gebied, naar een verbonden leefomgeving. Op stedenbouwkundig niveau worden daarom een vijftal routes ingepast, die elk een eigen karakter hebben (zie pag 44 voor de nadere toelichting). De routes verbinden enerzijds Horne Kwartier met de omgeving en vice versa, maar verzorgen ook een netwerk van wandelingen waarmee de cultuurhistorisch en landschappelijke kwaliteiten van het gebied worden blootgelegd.

1. De recreatieve langzaam verkeersroute verbindt Horne Kwartier met de grotere context. Hier wordt doorgaand fietsverkeer mogelijk gemaakt. De uitstraling van deze route moet passend zijn binnen de parkachtige en cultuurhistorische identiteit.
2. Het cultuurlint is een rondgaande route die de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en locaties van zowel Lichtenberg als Hornekazerne verbindt. Deze route volgt bestaande paden en nieuw te realiseren paden. De uitstraling van het pad is passend bij de context en mag derhalve gevarieerd worden ingericht. De herkenbaarheid van de route ligt in een eenduidige wegbewijzering en informatievoorziening.
3. De parkpromenade wordt ingericht aan de noordzijde van de weg op de rand van het centrale park, als een pad met verblijfsplekken.
4. Het natuur- en educatiepad ligt hoofdzakelijk in de zoom van het plangebied. Dit pad heeft een landschappelijk karakter. Onderwijs over de natuur en het landschap is onderdeel van de inrichting van deze route.
5. Passend bij de sportactiviteiten op het oorspronkelijk terrein, wordt een sporttrack ingericht. Kenmerkend voor dit pad is een herkenbare opsluitband. In de cultuurhistorische context van de Lichtenberg is het de overweging om deze opsluitband niet toe te passen.



ENTREES

Om de verbondenheid van de wijk met de omgeving op een cultuurhistorisch respectvolle manier vorm te geven, is de stedenbouwkundige positionering van de entrees van het gebied relevant. Bij deze entrees is het belangrijk om de overgangen tussen Horne Kwartier en omgeving vorm te geven als entree. Dit kan door de landschappelijke inrichting, door het gebruikmaken van de bestaande poorten, maar ook door het toevoegen van nieuwe entreemarkeringen (zie pag 39 voor een nadere toelichting).



2.2

BUITENRUIMTE

BUITENRUIMTE ALGEMEEN

De buitenruimte van het Horne Kwartier is groen van karakter met twee verschillende sfeergebieden:

1. Het stedelijke sfeergebied. Formeel ingericht met cultuurlijke lanen, hagen, plantsoenen en gazons.
2. De landschappelijke sfeergebied. Informeel ingericht, glooiend parklandschap met bossages, solitairen en bloemenrijke weides. Hier wordt de overgang naar het buitengebied gemaakt.

Samenhangend materiaalgebruik over het hele gebied zorgt ervoor dat er één Horne Kwartier ontstaat.

De verbinding tussen mens, gebouw en landschap is een belangrijke bouwsteen voor de ontwikkeling van Horne Kwartier. Daartoe zijn een viertal sturende principes leidend:

- Iedere straat biedt zicht op de hoofdgroenstructuur.
- Elke straat is vergroend met bomen en beplanting.
- Het private groen werkt mee aan de groene sfeer van een straat.
- Elk ontwikkelveld heeft een consequente begrenzing tussen het privédomein en de openbare ruimte.

GROENSTRUCTUUR

In het Horne Kwartier bestaat een verschil tussen stads (formeel) en landschappelijk (informeel) groen, waarbij bestaande waardevolle beplanting zoveel mogelijk wordt ingepast.

Het informele deel van Horne Kwartier wordt aangesloten op het landschappelijke karakter van de openbare ruimte van Lichtenberg. De bestaande groenstructuur wordt versterkt door bestaande boskamerstructuren aan te vullen en te versterken. Deze boskamers worden ingevuld met solitaire bomen, boomgroepen en heesters. In de openbare ruimte worden geen hekken geplaatst. Het beheer dient afgestemd te worden op het gebruik en het gewenste beeld van het landelijk karakter en is extensief van karakter.

In het formele deel worden de bestaande laanstructuren verder versterkt en aangevuld. Het beeld van de groene inrichting bestaat uit lanen met een tapijt van gazon overwegend zonder onderbeplanting. Private eigendommen worden afgebakend met hagen. Het groen wordt er extensief beheerd, waarmee het aansluit bij het oorspronkelijke (militaire) karakter. Bermen en grasvlakten worden geschikt gemaakt voor infiltratie van hemelwater.

Lanen

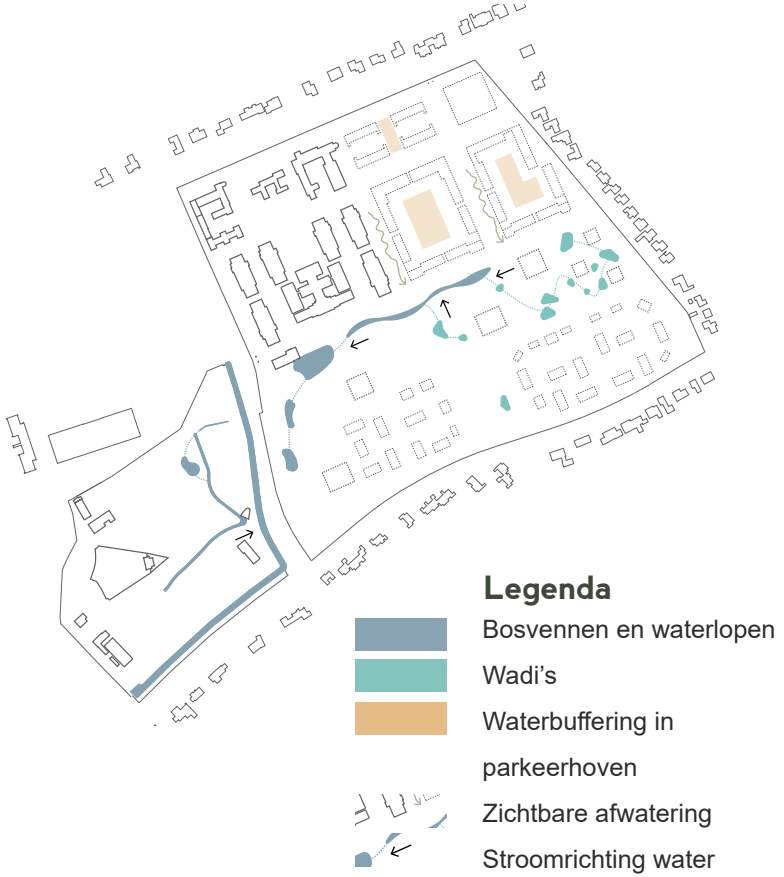
Weide

Boszoom

WATERSYSTEEM

Het infiltreren en bergen van water is onderdeel van de opgave voor de inrichting van de openbare ruimte. Het watersysteem is zichtbaar en beleefbaar ingericht. Door het te ontwerpen als een verbonden systeem draagt dit bij aan de toekomstgerichte inrichting van Horne Kwartier.

- Het regenwater dat op de verharding en de daken van de woningen valt dient ter plekke zoveel mogelijk geïnfiltreerd te worden in de bodem.
- Er wordt zoveel mogelijk afgewaterd in de bermen, indien dit niet mogelijk is vanwege bestratingsvlakken, dan wordt er gewerkt met kolken, welke aangesloten worden op een aan te leggen infiltratieriool of wadi's in het gebied.
- Bosvennen en wadi's zijn beleefbaar en te gebruiken bij sport en spel.
- Opgevangen water kan worden gebruikt als speelelement in de openbare ruimte.
- Taluds moeten veilig en bruikbaar zijn en qua beeld passen in een parkomgeving. Ze hebben overwegend een steilte van 1:4 of flauwer.
- In de openbare ruimte worden geen hekken toegevoegd.



Wadi / greppel

Wadi

Bosven

In de parkeervelden van de binnenhoven kan water gebufferd worden

SPEELPLEKKEN

Speelplekken worden passend bij de sfeer en identiteit van het totale Horne Kwartier ontworpen. Hiervoor dient een goede doelgroepenanalyse te worden gemaakt. Het landschap en de cultuurhistorie bieden aanleiding voor een diversiteit aan speel- en spelervaringen.

- De speelvoorzieningen zijn afgestemd op de omgeving. Het militaire karakter van het gebied kan op een speelse manier een rol spelen in de keuze van speeltoestellen en de inrichting van de speelplek.
- De voormalige stormbaan vormt een speciale ontwerpopgave. Het streven is om het karakter van deze plek te behouden en de bestaande elementen te transformeren naar speelveilige voorzieningen.
- Speelobjecten met signaalkleuren zijn niet toegestaan.

Het is de ambitie om de voormalige stormbaan om te vormen tot een bijzonder speelobject

Speelobjecten met een knipoog naar het militaire verleden

KUNST

Het landschappelijke park leent zich goed voor kunst in de publieke ruimte. De kunst kan een anekdote vormen over het verleden of meerwaarde hebben als speelobject. De kunst heeft bij voorkeur een educatieve meerwaarde. Wanneer er kunst wordt toegepast, dan dient hiervoor een integraal afgestemd plan te worden gemaakt. Dit plan komt bij voorkeur in participatieve vorm tot stand.

- Kunst in openbare ruimte versterkt gebiedseigen karakteristieken.
- Kunst in openbare ruimte sluit aan bij het landschappelijke karakter.

Kunst als speelobject

INFORMATIEVOORZIENING

Om de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van Horne Kwartier te duiden wordt er een eenduidige informatievoorziening ontworpen. Deze wordt vormgegeven in één kleurenschema en typografie en in samenhang met de informatievoorziening op de architectuur. Het is toegestaan om de informatievoorziening van het natuur- en educatiepad als ‘afgeleide’ van het cultuurlint toe te passen, waarbij deze informatievoorziening meer opgaat in het landschap.

- Eén samenhangende vormgeving in typografie, kleurstelling en materiaalgebruik.
- In gedekte kleuren.
- Gebruik maken van robuuste en natuurlijk ogende materialen.
- Recreatieve bebording in afstemming met de huisstijl van grenspark KempenBroek.

NCS S-7005-B80G

S-7005-G20Y

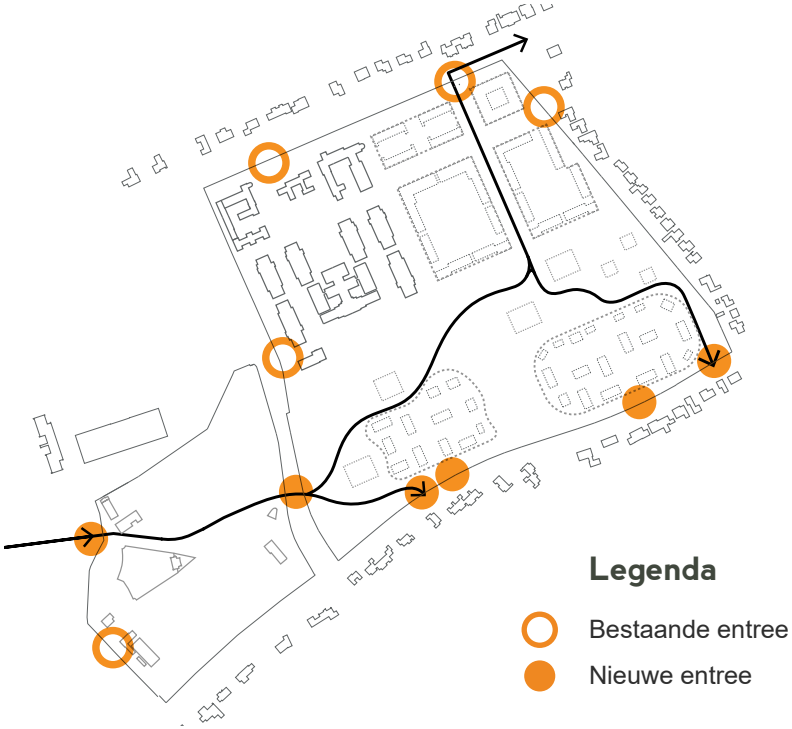
Gedekte kleur bebording: S-7005-G20Y of NCS S-7005-B80G (volgens kleurhistorisch onderzoek Generaal de Bonskazerne)

Borden vormen eenheid door samenhangend kleurenpallet, materiaalgebruik en dezelfde typografie.

ENTREES

In het verlengde van de informatievoorziening verdienen ook de nieuwe entrees van het gebied ontwerpaandacht. In het Horne Kwartier zijn al bijzondere entreemarkeringen aanwezig, zoals poort van het kazerneterrein en bij De Lichtenberg. Op een aantal plekken is er behoefte aan attentie van de entree door middel van ‘entreepalen’ die aanduiden dat men Horne Kwartier binnenkomt.

- Bestaande poorten blijven behouden.
- De entrees zijn ‘open’ en mogen gemarkeerd worden door middel van een entreezuil.
- De nieuwe entreezuilen worden in samenhang ontworpen, met één ontwerpgedachte, volgens een eigentijdse interpretatie die past bij de algemene uitstraling van het terrein.
- Het ontwerp van de entrees binnen het monumentale deel van de kazerne vormen een uitzondering. Deze dienen te passen binnen de typologie (in opzet, kleur- en materiaalgebruik) van het monument, niet in samenhang met de overige informatievoorziening.



Poort bij de Kazernelaan

Poort Nelissenhofweg

Poort Lichtenberg

Voorbeeld entreezuil

VERHARDING

De verhardingen van Horne Kwartier worden passend bij het bestaande karakter van de context toegepast.

- De sfeer straalt uit dat auto’s te gast zijn.
- Autowegen worden zo smal mogelijk aangelegd, waarbij de uitstraling van de wegen wordt bepaald door de bestaande geklinkerde wegen van het gebied. Uitgangspunt is dat de bestaande (gebakken) klinkerverharding hergebruikt wordt.
- De bestrating van wegen waar de auto komt, bestaat vooral uit gebakken klinkers. Het verschil voor weggebruikers wordt zichtbaar gemaakt door het klinkerverband met eventueel een lichte nuancering in de materiaalkleur.
- Langzaam verkeerroutes worden zoveel mogelijk uitgevoerd in halfverharding, afgestemd op de verharding van Lichtenberg.
- Parkeervoorzieningen voor dagelijks gebruik worden zoveel mogelijk in open bestrating en/of grasparkeren uitgevoerd. Voor de tijdelijke parkeerplekken op de Lichtenberg hoeven geen formele parkeerplaatsen aangelegd te worden.
- De bewegwijzering en bebording wordt tot het minimum beperkt.

voorbeelden van verhardingen

PROFIELEN OPENBARE RUIMTE

HK1

1 Tijdelijk parkeren

HK2

2 Exercitieterrein
3 Aansluiting op en inrichting van Nelissenhofweg
4 Tussenzone kazernegebouwen
5 Tussenzone kazernegebouwen met inpassing monumentale bomen
6 Entreezone
7 Aansluiting van ketelhuis op parkzone
8 Aansluiting op van de HK2 op HK3

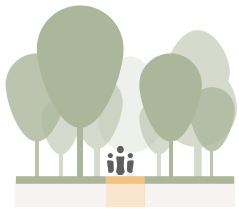
HK3

9 Laanprofiel in noord-zuidrichting
10 Laanprofiel in oost-westrichting
11 Profiel binnenhof
12 Aansluiting op parkzone met parkpromenade

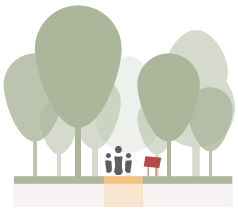
HK4/5

13 Interne ontsluiting van de boskamer
14 Aansluiting van de oostelijke boskamer op het park met het hardloopparcours
15 Aansluiting van de oostelijke boskamer op het park met het hardloopparcours en fietspad
16 Aansluiting van de solitaire apartementengebouwen op het fietspad
17 Aansluiting van de westelijke boskamer op het park met een landschappelijke haag
18 Inpassing van het parkeren naast de solitaire appartementengebouwen

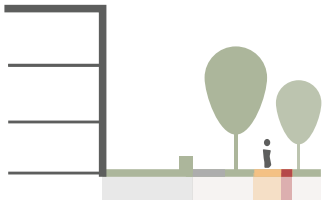
HK1 T/M HK5: WANDELPADEN



Landschapspad



Natuur- en educatiepad



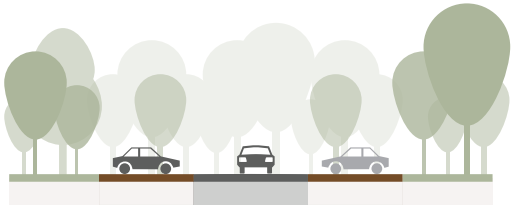
Sporttrack (hardlooppad)

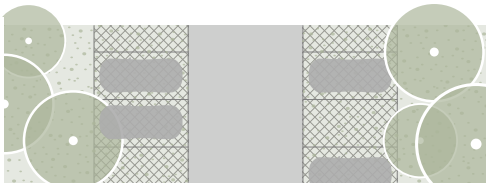
Informeel, slingerend wandelpad

Informele wandelpaden met subtiele bebording

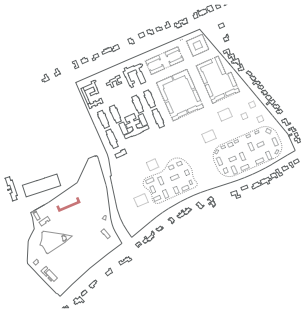
Stevige opsluitband met halfverharding

HK1: TIJDELIJK PARKEREN

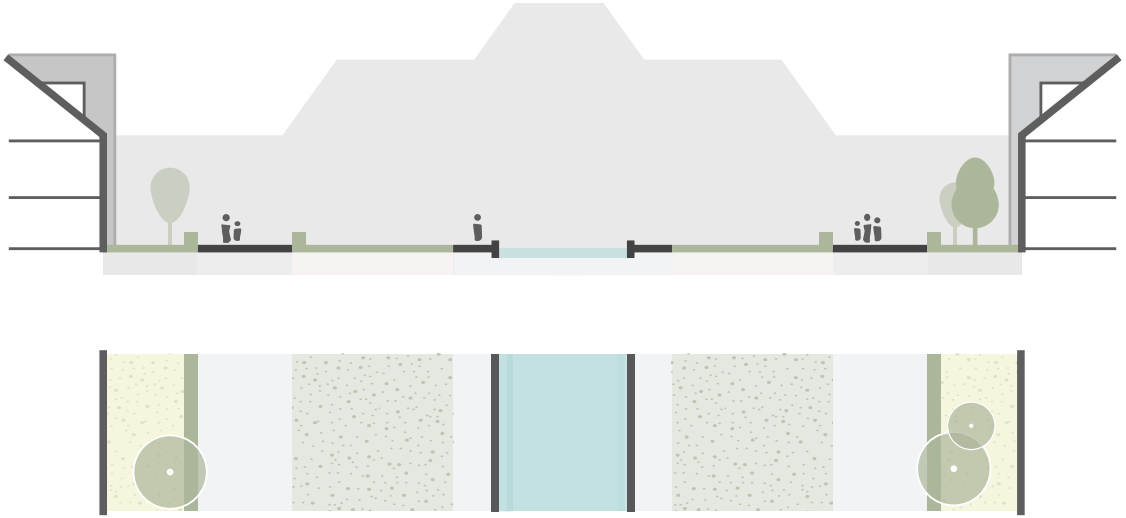


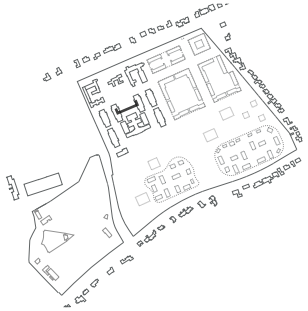


Naast het Lichtenberg theater wordt ruimte gereserveerd voor incidenteel parkeren



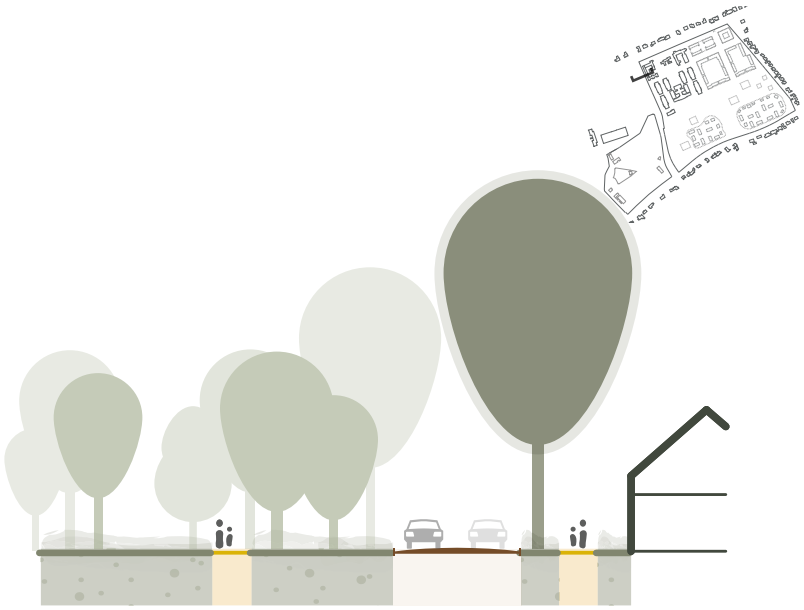
HK2: EXERCITIETERREIN



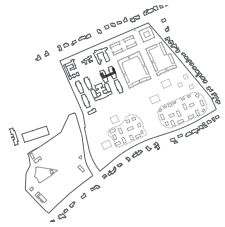


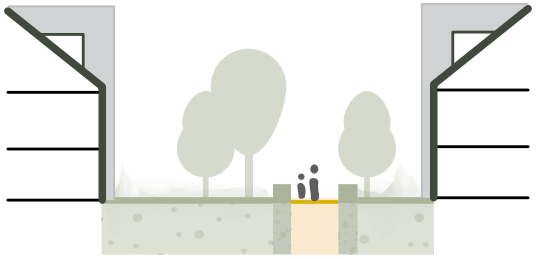
Voorbeeld van een formeel vormgegeven exercitieterrein met een vergroende inrichting

PROFIELEN HK2

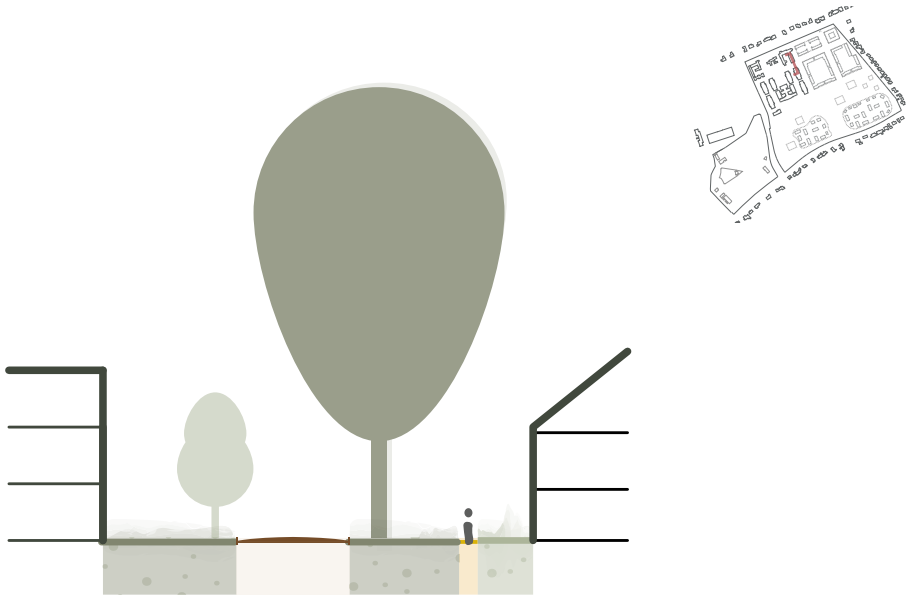


Aansluiting op en inrichting van Nelissenhofweg

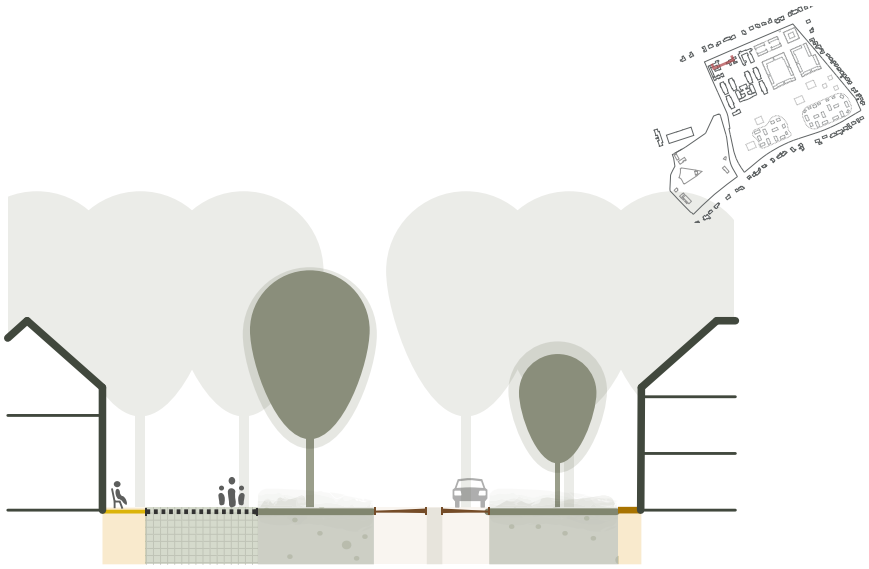




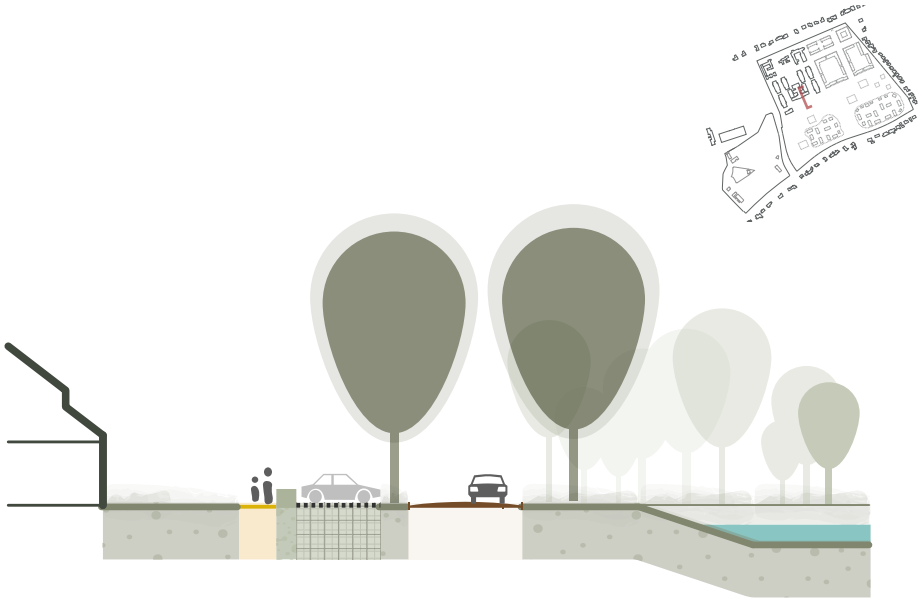
Tussenzone kazernegebouwen



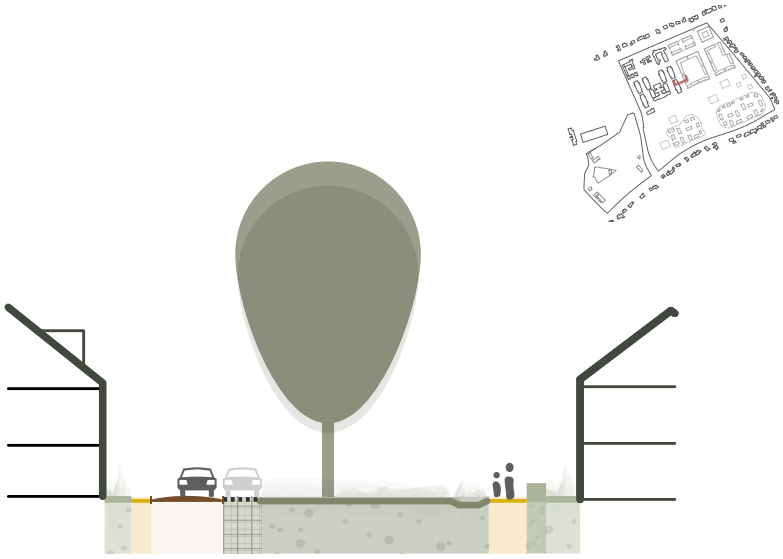
Tussenzone kazernegebouwen met inpassing monumentale bomen



Entreezone

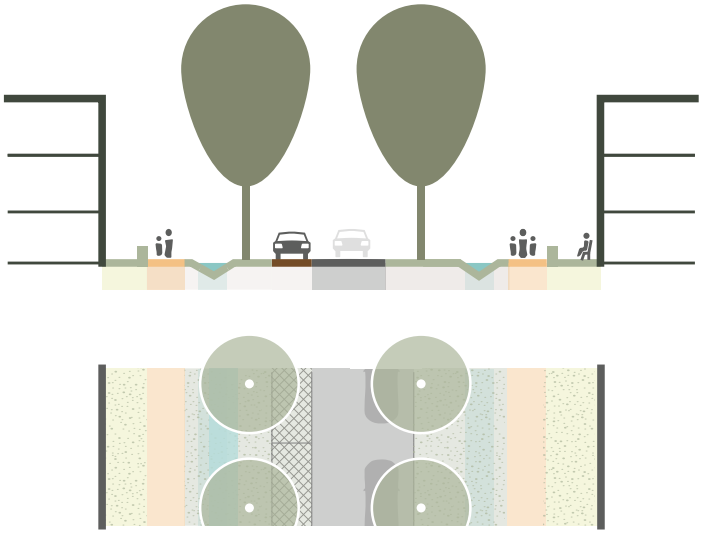


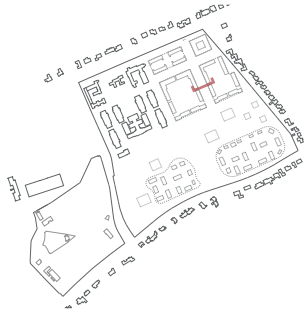
Aansluiting van ketelhuis op parkzone



Aansluiting op van de HK2 op HK3

HK3: LANEN





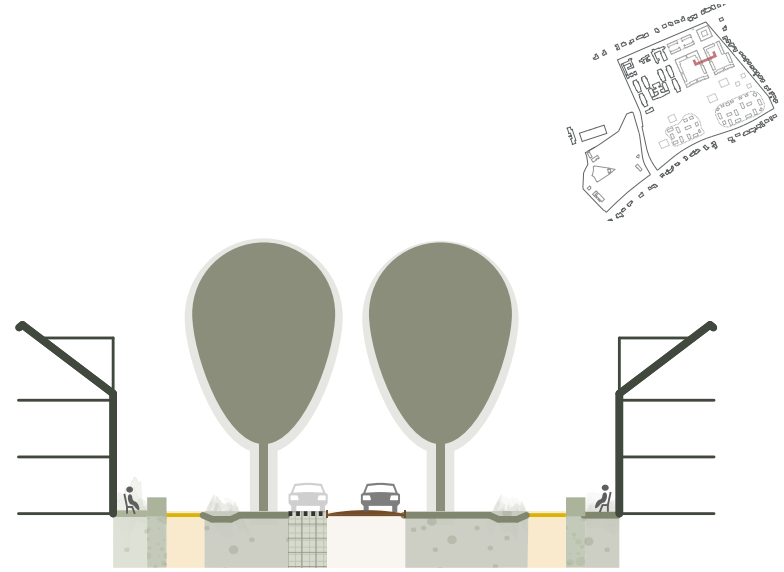
Ruimtelijke basisdoorsnede
wegprofiel HK3

Lanen

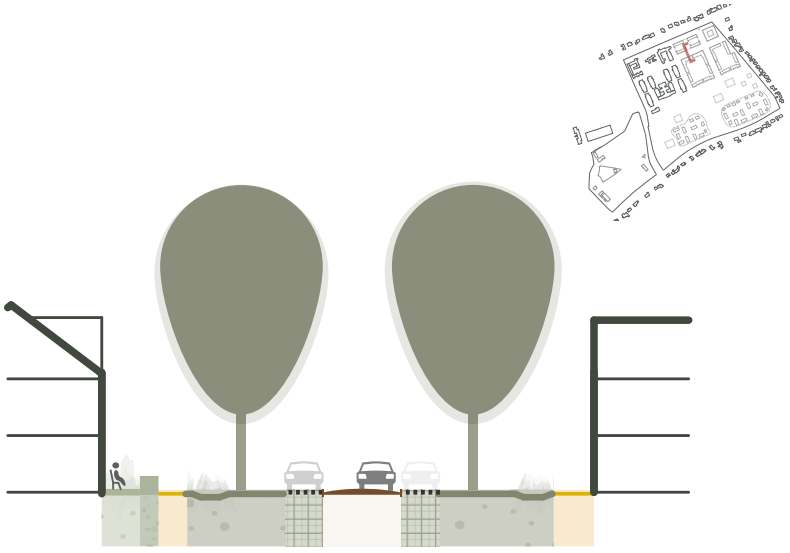
Losliggende wandelpaden

Voorbeeld van mogelijke inrichting

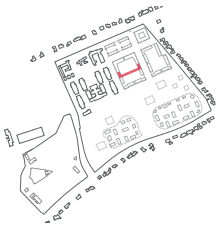
PROFIELEN HK3

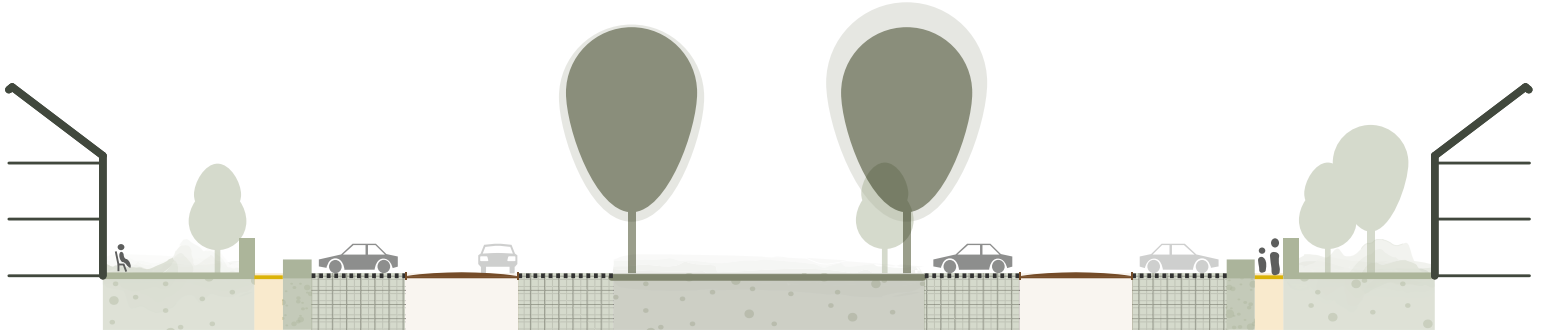


Laanprofiel in noord-zuidrichting

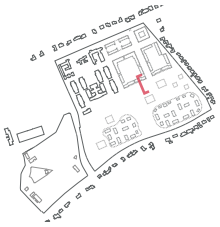


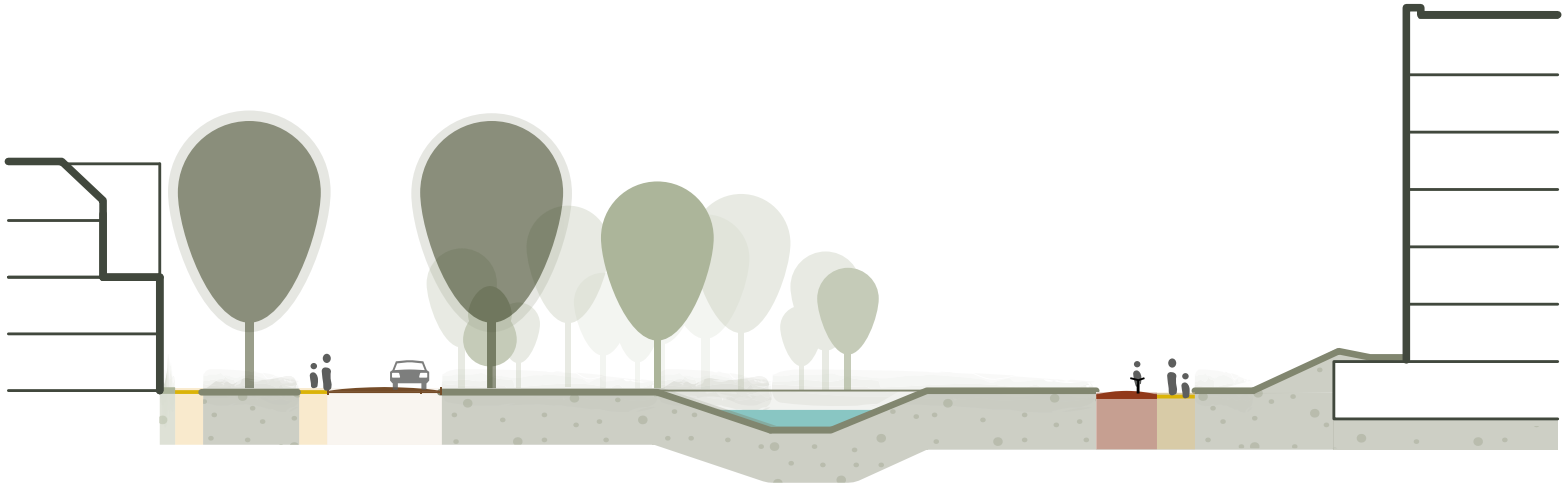
Laanprofiel in oost-westrichting





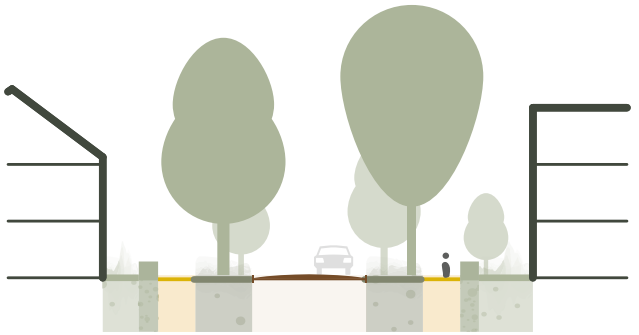
Profiel binnenhof



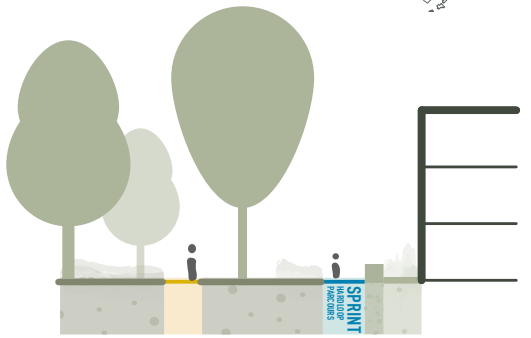


Aansluiting op parkzone met parkpromenade

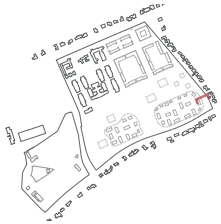
PROFIELEN HK4/5

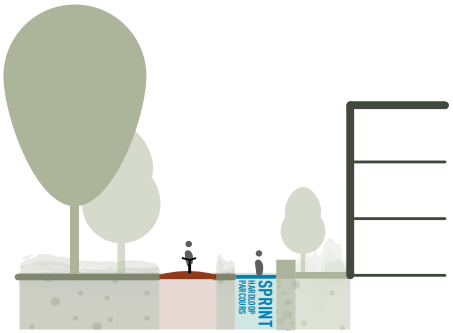


Interne ontsluiting van de boskamer

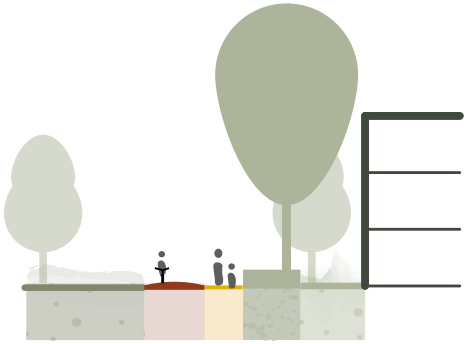


Aansluiting van de oostelijke boskamer op het park met het hardloopparcours

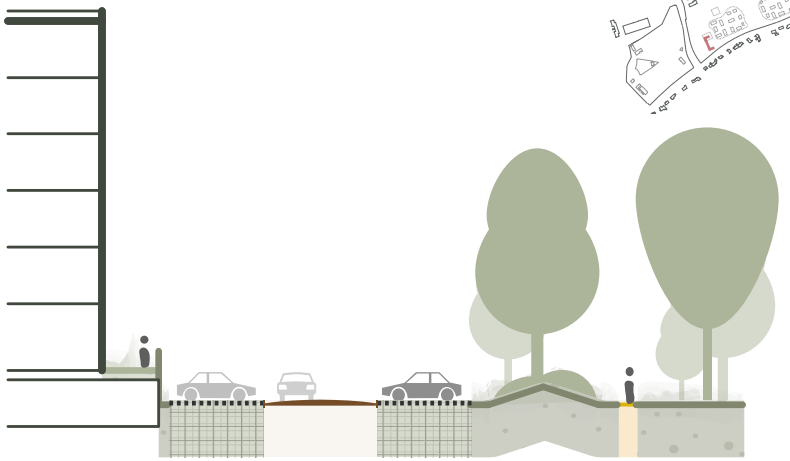




Aansluiting van de oostelijke boskamer op het park met het hardloopparcours en fietspad



Aansluiting van de westelijke boskamer op het park met een landschappelijke haag



Aansluiting van de solitaire appartementengebouwen op het fietspad

Inpassing van het parkeren naast de solitaire appartementengebouwen

2.3

ARCHITECTUUR

KLEUR EN MATERIAALGEBRUIK

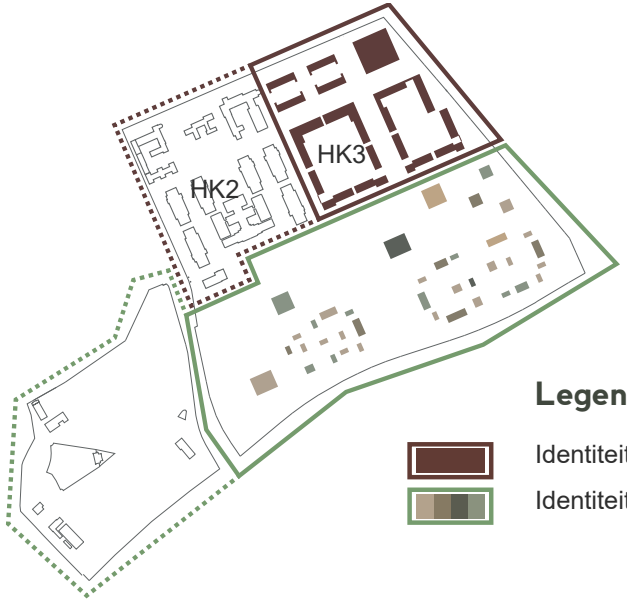
In het kleurgebruik wordt enerzijds de samenhang van het Horne Kwartier benadrukt door het toepassen van één kleurenfamilie, anderzijds wordt er gezocht naar variatie in twee sfeergebieden.

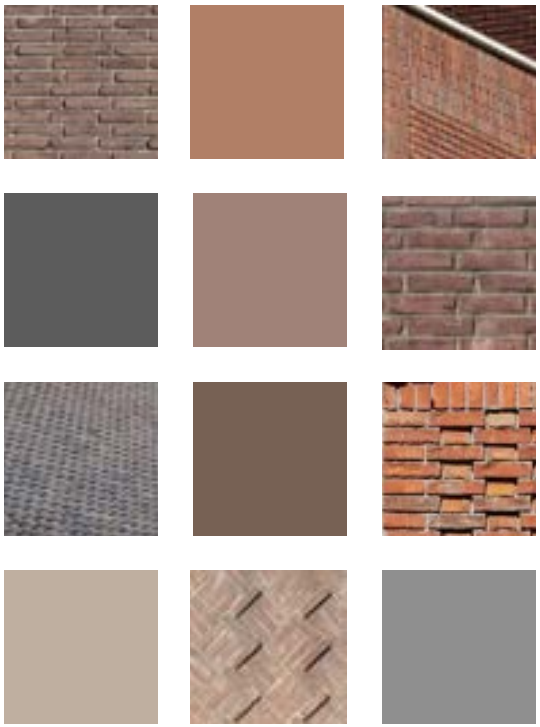
Identiteit stads

- Op de bestaande historische kazernegebouwen in HK2 is de restauratievisie van toepassing. Onderstaande regels gelden voor de nieuwbouw in het Kazerne Ensemble (HK3).
- De identiteit stads kent een samenhangende materialisering met een roodbruin metselwerk, of een materiaal met vergelijkbare uitstraling. Het metselwerk heeft geen gemeleerde uitstraling
- Het voegwerk is in zijn uitstraling ondergeschikt aan het metselwerk en is iets terugliggend / verdiept aangebracht.
- De hoofdrichting van de gebouwopzet wordt ondersteund door witwaardes in dakranden. Kozijnen worden uitgevoerd in grijs (ral 9007), in overeenstemming met de restauratie van het bestaande kazernecluster.
- Daken met kappen worden afgedekt met matte antraciete dakpannen.

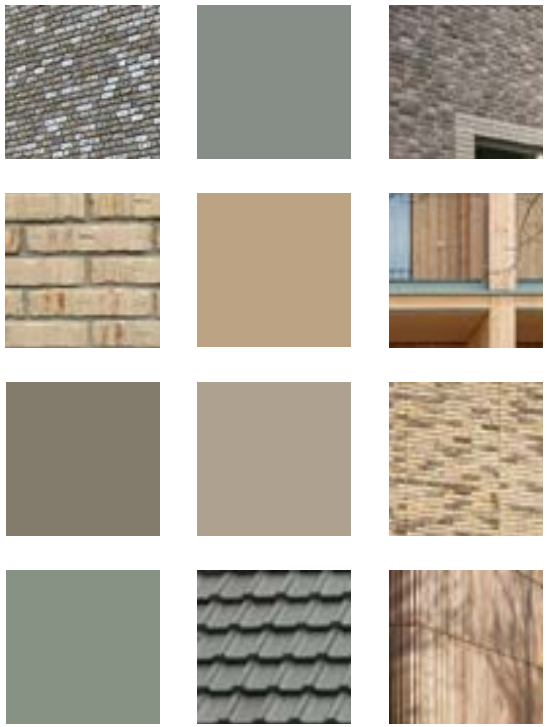
Identiteit landschappelijk

- De identiteit landschappelijk kent een variatie aan natuurlijke of steenachtige materialen zoals hout, natuursteen of metselwerk met aarden tinten in een geelbruin spectrum met groen / blauwe details. Stucwerk is niet toegestaan
- De toepassing van kleur en/of materiaalgebruik leid tot een karktervol, wat minimaal betekent een niet vlakke gevel.
- De bemonstering van de materialen dient in samenhang met de belendende percelen plaats te vinden.
- Daken met kappen worden afgedekt met matte antraciete dakpannen.
- Kozijnen hebben een rustige, donkere, ingetogen kleurstelling.





Stads kleurenpallet met aarden tinten in een roodbruin spectrum accenten in grijstinten



Landschappelijk kleurenpallet met aarden tinten in een geelbruin spectrum met groen / blauwe accenten

INFORMATIEVOORZIENING

De informatievoorziening van de architectuur is in een sobere stijl en wordt vormgegeven in samenhang met de bebording van de buitenruimte.

- Er is één samenhangende typografie en kleurstelling voor Horne Kwartier.
- Bebording in gedekte kleuren.
- Naamgeving van gebouwensembles in HK3 in het verlengde van de bestaande gebouwen van de Hornekazerne.
- Bestaande naamgeving op de historische gebouwen van de Horne Kazerne (HK2) behouden.

INSTALLATIES

- Zonnecellen en energievoorzieningen zijn vanaf het begin integraal meeontworpen en onderdeel van de architectuur. Dit betekend niet dat zonnecellen indaks gelegd moeten worden.
- Zonnecellen maken deel uit van de totale compositie van de dakvlakken. Voor HK2 is in de restauratievisie een aparte paragraaf opgenomen over de inpassing van zonnepanelen, deze is leidend voor HK2.
- Zonnepanelen in de gevel zijn niet toegestaan.
- Installatievoorzieningen worden integraal in het architectonisch ontwerp meegenomen en worden uit het zicht geplaatst.

Huisnummers in militaire stijl

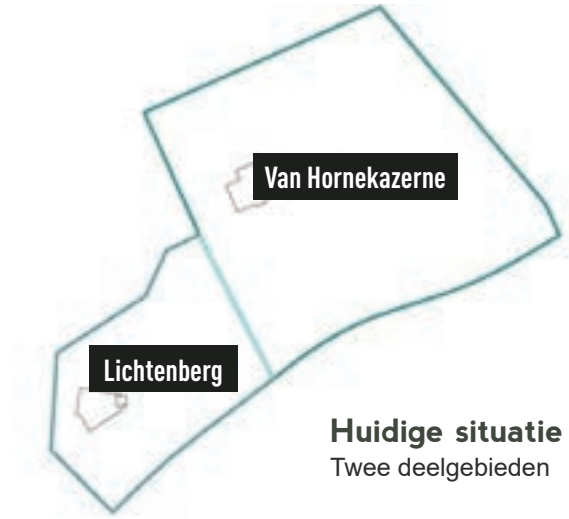
Naamgeving op gebouwen

3

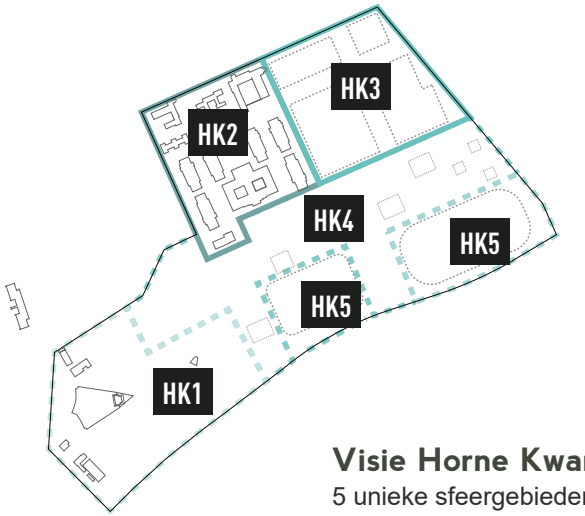
VIJF SFEERGEBIEDEN
SPECIFIEKE REGELS PER DEELGEBIED

VIJF SFEERGEBIEDEN

In de ‘Gebiedsvisie Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert’ is een landschappelijk raamwerk gemaakt. Binnen dit landschappelijke raamwerk zijn een vijftal sfeergebieden te onderscheiden. Deze gebieden hebben elk een eigen karakter. We noemen ze respectievelijk HK1 t/m HK5. Gezamenlijk vormen ze Horne Kwartier, dus de algemene regels uit hoofdstuk 2 gelden voor elk van deze sfeergebieden. In dit hoofdstuk worden de specifieke regels per deelgebied omschreven.



Huidige situatie
Twee deelgebieden



Visie Horne Kwartier
5 unieke sfeergebieden

HK3
HK2
HK4
HK5
HK5
HK1

HK1 - DE LICHTENBERG

De Lichtenberg vormt HK1 van het Horne Kwartier. Deze locatie betreft voornamelijk een restauratieve opgave, om de huidige situatie te stabiliseren, waarna de bestaande rijksmonumentale bouwwerken worden gerestaureerd en de buitenruimte wordt gereconstrueerd. Dit betekent dat, in overleg met de Rijksdienst en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, de slingerende paden rondom de waterpartij worden teruggebracht, net als de overige cultuurhistorisch bepaalde inrichting. Om de doorstroom van het water in het gebied te bevorderen worden oude watergangen weer uitgediept en verbonden. Aan de noordzijde van het openluchttheater wordt de oorspronkelijke vijver weer zichtbaar gemaakt.

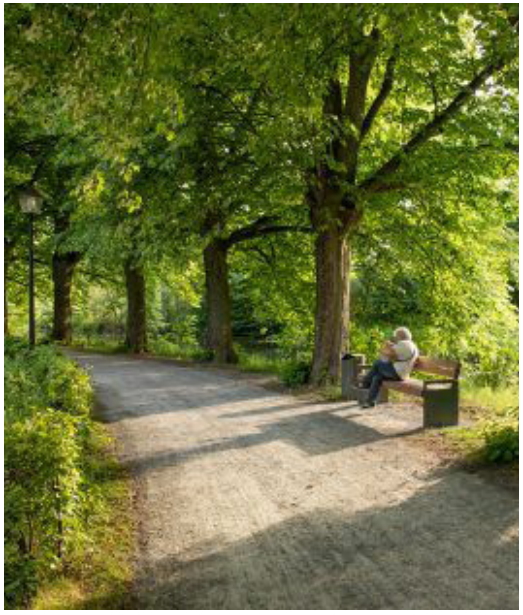
Het gebied binnen de poorten van De Lichtenberg wordt ingericht voor langzaam verkeer. Aan de randen van het gebied wordt het parkeren opgelost. Het parkeren wordt zo groen en landschappelijk mogelijk ingepast. Dit gebeurt onder andere door het toepassen van open bestrating en (tijdelijk) parkeren op grasland.
Ook het laden en lossen ten behoeve van de voorzieningen dient op te gaan in het landschappelijke beeld. Hier wordt tevens rekening gehouden met laad & los mogelijkheden.
Centraal gelegen in HK1 wordt de verbindende fiets- en voetgangersroute gemaakt. Deze route wordt hetzelfde uitgevoerd als binnen de andere deelgebieden van Horne Kwartier. De brug over de watergang heeft een parkachtige uitstraling.

Voorbeelduitwerking fragment HK1

Beeldkwaliteitsregels

- Ingrepen zijn in eerste instantie gemotiveerd vanuit de cultuurhistorische identiteit en monumentale waarde en hebben een restauratieve waarde. Dit geldt voor zowel ingrepen in de openbare ruimte als op gebouwniveau.
- Infrastructurele ingrepen rondom parkeren en logistieke afhandelingen worden landschappelijk ingepast.
- De brug over de watergang wordt als onderdeel van de landschappelijke inrichting ingepast.

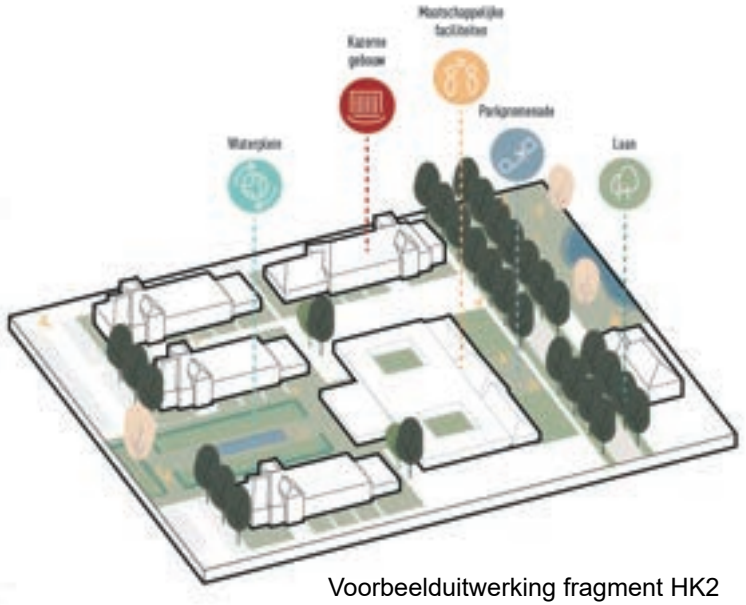
Bestaande cultuurhistorische kwaliteiten Lichtenberg



Landschappelijk passende infrastructuur

HK2 - HORNE KAZERNE

Het sfeergebied Horne Kazerne is beeldkwalitatief omschreven in een separaat document, de ‘Restauratievisie KMS Weert’ van 24 april 2024. Aanvullend worden hieronder een aantal uitgangspunten genoemd die van toepassing zijn op de inrichting van de openbare ruimte. Deze hebben als doel om de openbare ruimte als een geheel te duiden en daarmee de ensemblewerking van het historische kazerneterrein te versterken. Tegelijkertijd ligt er een opgave om binnen dit kader verharding te beperken tot het functionele, het terrein te vergroenen en daarmee een prettige leefomgeving te maken voor de toekomstige bewoners. Het exercitieterrein wordt vergroend en wordt voorzien van een waterplein. Dit is een ondiepe waterconstructie als spiegel van het formele en steriele karakter van weleer. Het groen heeft een open en formeel karakter dat eenerzijds aansluit op het militaire karakter, anderzijds op de schaal van de woonomgeving. Deze cultuurlijke beplanting bestaat bijvoorbeeld uit hagen, gazons en hoogstammige bomen. Bij de vlaggenmasten bij de entree is er een kans om een accent te leggen met bijzondere beplanting. Denk aan bijvoorbeeld rozenstruiken of lijsterbessen. De toe te passen beplanting heeft mogelijk een symbolische betekenis. De overige groenvoorzieningen hebben een open karakter met gazons en mogelijk op enkele plekken vakken met heester- of onderbeplanting en hagen. In de randzone van HK2 is het toegestaan om meer landschappelijke beplanting toe te staan met bijvoorbeeld een struweellaag.



Voorbeelduitwerking fragment HK2

Beeldkwaliteitsregels

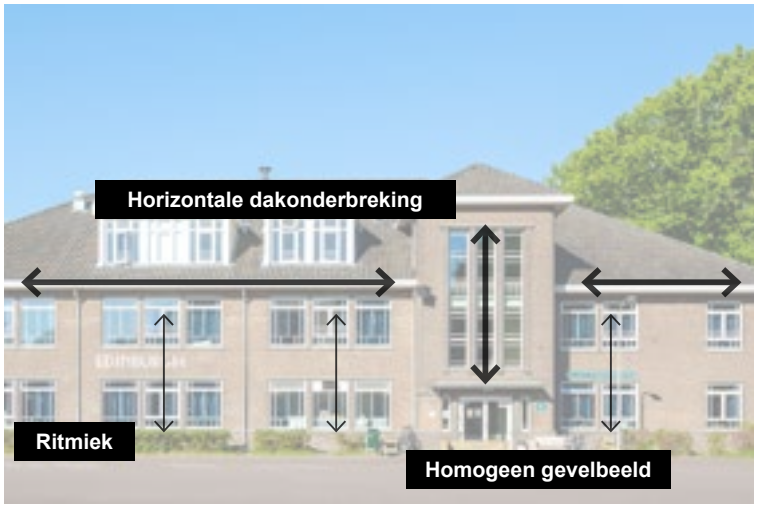
- Het hoofdmateriaal van de bestrating heeft een eenduidige uitstraling die bestaat uit (hergebruikte bestaande) klinkerverharding in rood-bruine tinten.
- De overgangen tussen privé en openbaar zijn in samenhang ontworpen met de architectonische eenheid.
- Waar voortuinen bestemd zijn worden deze waar dat nodig is in de overgang naar de openbare ruimte door een lage haag van ca. 1m hoog afgezoomd.
- Centraal op het exercitieplein wordt een waterplein / vijver aangelegd. De rand van het waterplein / vijver bestaat uit een brede opsluitrand van natuursteen of gezoet beton van minimaal 50 centimeter.
- Elk afzonderlijk legeringsgebouw staat met ‘zijn voeten’ in een collectieve tuin. Private buitenruimtes zijn onderdeel van deze tuin. Er zijn geen individuele schuttingen of erfgrenzen toegestaan.

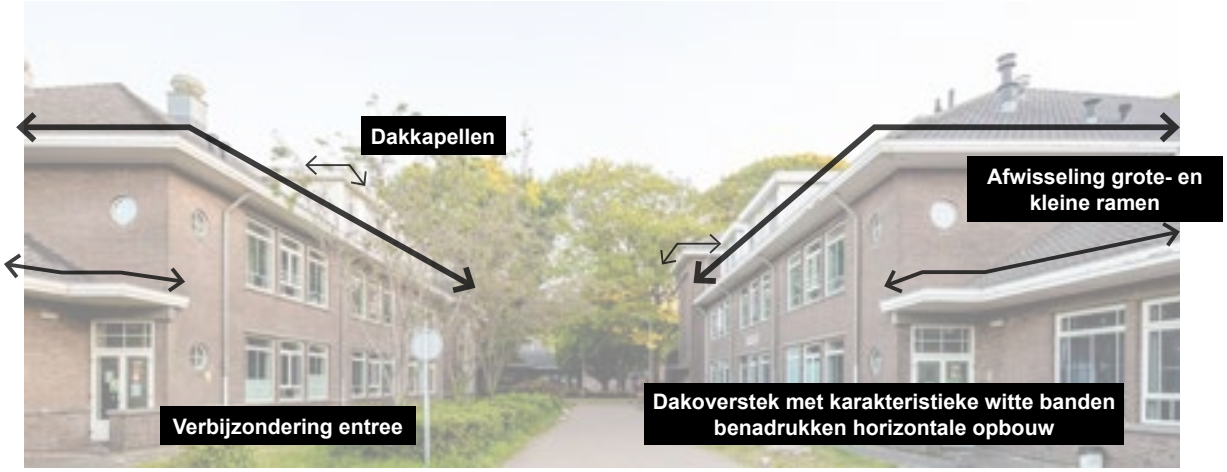
MANCHESTER

GLASGOW

HK3 - HET KAZERNE ENSEMBLE

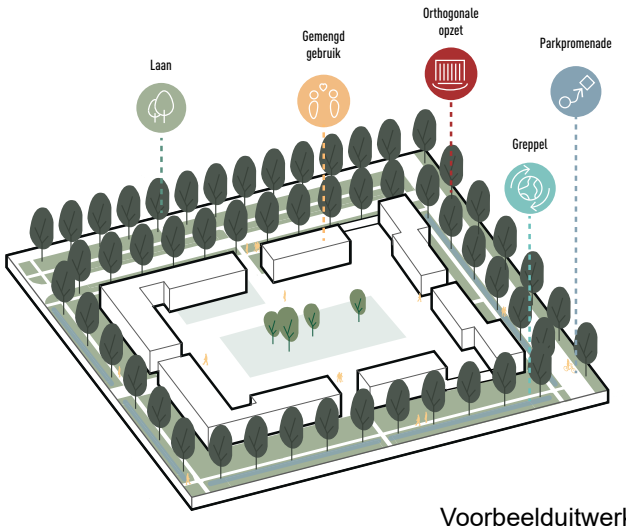
Vertrekpunt voor de architectuur van HK3 vormen de huidige gebouwen van de oorspronkelijke Hornekazerne. De architectuur hoeft niet historiserend te zijn, maar mag een eigentijds karakter hebben. Om die reden zijn een aantal ontwerpprincipes opgesteld, waardoor de nieuwe gebouwen zich zullen presenteren als onderdeel van het grotere geheel. Stedenbouwkundige en architectonische principes als ritme, herhaling en gelijkheid van de Hornekazerne worden geherinterpreteerd om hier een eigentijdse afspiegeling van te maken.





HK3 - HET KAZERNE ENSEMBLE

De gebouwen van HK3 krijgen een formele opzet en staan in een rooilijn. Ze volgen in hun stedenbouwkundige opzet de laanstructuur van het raamwerk. De gebouwen richten zich met hun voorzijdes op deze groenzones, waarin het klimaatadaptieve watersysteem is ingepast. De korrelgrootte van de gebouwstructuur sluit aan bij de gebouwlengte van de rijksmonumentale gebouwen uit het militaire cluster. Het parkeren wordt zoveel mogelijk binnen de bouwblokken ingepast zodat de groenstructuur zo min mogelijk vervuild wordt met geparkeerde auto's. Langs de lanen is ruimte voor bezoekers om te parkeren.



Voorbeelduitwerking fragment HK3

Beeldkwaliteitsregels

- Eenheid in materiaal, uitzondering in structuur.
- De architectuur kenmerkt zich door repeterende details en composities.
- Vlakke straatgevels zijn niet toegestaan en daarom wordt dieptewerking in de gevel (plasticiteit) toegepast.
- Het ontwerp bestaat hoofdzakelijk uit baksteenarchitectuur of een materiaal met vergelijkbare uitstraling.
- De overgangen tussen privé en openbaar zijn in samenhang ontworpen met de architectonische eenheid.
- Waar voortuinen bestemd zijn worden deze door een lage haag van ca. 1m hoog afgezoomd.
- Homogeen gevelbeeld met samenhangende uitstraling, geen pandsgewijze benadering.
- Geen incidentele uithangende elementen aan de gevel.
- Nadruk op horizontale lijnen in gevel.
- De verticale belijning is hoofdzakelijk ondergeschikt. Ter plekke van een accentwerking (zoals een entree) mag de verticale belijning de overheersende richting zijn.
- De erfafscheiding van de achtertuin aan de buitenzijde van het bouwblok wordt uitgevoerd als gemetselde muur met dezelfde uitstraling als de materialisering van de hoofdmassa.
- Aan de binnenzijde van het bouwblok krijgen de achtertuinen een uniforme uitstraling. Deze worden uitgevoerd als hekwerk met klimmende beplanting, voorzien van voldoende groeiconditie. De bergingen zijn achter het hekwerk geplaatst, het hekwerk loopt door, en wordt niet doorbroken met bergingen.
- Op het binnenterrein worden enkele bomen geplant en wordt een speelaanleiding voorzien.

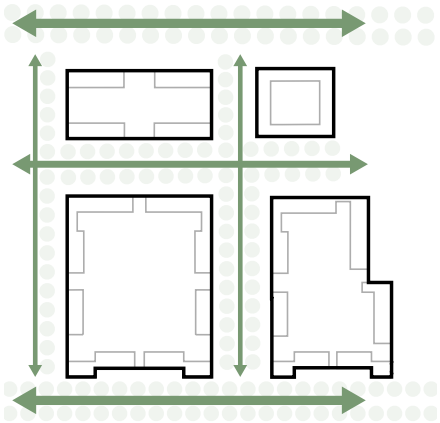
1 De bestaande lanenstructuur is de primaire ruimtelijke drager.
2 Nadruk op horizontale lijnen in gevelbeeld.
4 Karakteristieke diepe dakoverstek.
5 Brede groene lanen

6 Buitenruimte begrensd met hagen

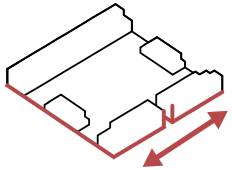
Ruimtelijke principes

In HK3 zijn een viertal ontwikkelvelden. Deze ontwikkelvelden worden ontworpen als samenhangende ensembles.

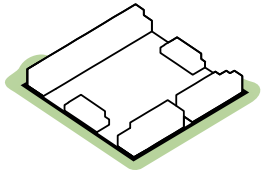
1. De gebouwen staan aan de randen van het ontwikkelveld in de rooilijn (zie afbeelding ‘situering’).
2. Hoeken van de ontwikkelvelden en mogelijke accentwoningen in het ontwikkelveld worden plat afgedekt of voorzien van een representatieve kap. Iets is een representatieve kap wanneer deze duidelijk onderscheidend is van aangrenzende kappen en de hoek van het bouwveld benadrukt (zie afbeelding ‘daklandschap’).
3. Het is toegestaan om de ontwikkelvelden op te delen in een separate onderverdeling. Deze onderverdeling wordt (zo goed als mogelijk) spiegelsymmetrisch op ontwikkelveldniveau ontworpen.
4. Op de hoeken van de ontwikkelvelden wordt een overhoekse oriëntatie gemaakt. Beide gevels worden ontworpen in gelijkwaardigheid. Uitzondering hierop is toegestaan aan de zuidzijde langs het park.
5. De ontwikkelvelden worden rondom met de voorzijde naar het openbaar gebied gericht. Hier wordt een kleine buitenruimte omzoomd door een lage haag van circa 1 meter hoog.
6. De hoeken van de ontwikkelvelden worden als ensemble ontworpen. Dit betekent dat de eindwoningen in de rij, tezamen met de erfscheiding een samenhangende uitstraling hebben.



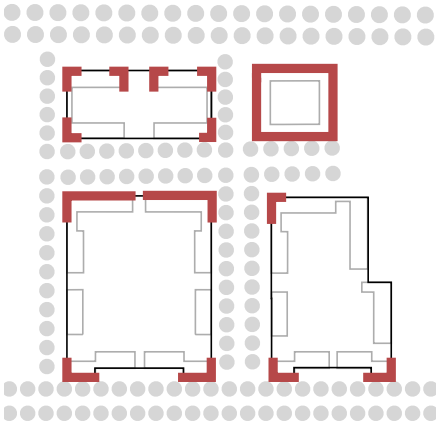
1. Situering
Formele opzet - rooilijn



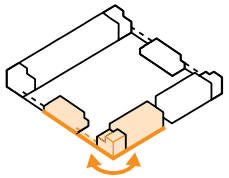
3. Onderverdeling ontwikkelveld
Spiegelsymmetrische opzet



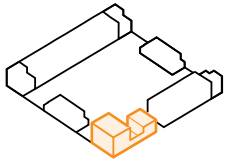
5. Overgang openbaar-prive
Overgangszone met leefstoep



2. Daklandschap
Plat afgedekt en/of representatieve kap



4. Ori?ntatie
Overhoekse orientatie



6. Hoeken als ensemble
Eindwoningen hebben een samenhangende uitstraling

Overgangszone

De overgangszone in HK3 wordt ingericht als een kleine voortuin omzoomd met haag:

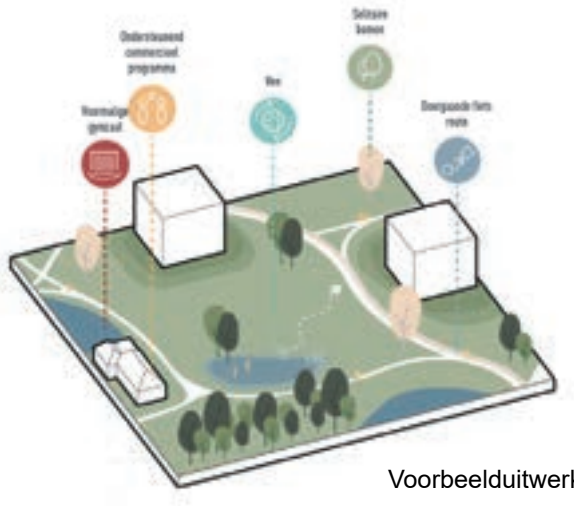
- Afhankelijk van de stedenbouwkundige verkaveling van het ontwikkelveld mag de diepte van de voortuin variëren tussen 2,50m en 4,50m.
- Voortuinen worden door een lage haag van ca. 1m hoog afgezoomd.
- Ter plekke van een tuinmuur is het toegestaan om de stoepzone volledig te vergroenen.

Wanneer er sprake is van een collectief gebouw (appartementen- of zorggebouw), dan mag het gebouw worden ingepast, ‘met de voeten in de openbare ruimte’. Het vormgeven van een duidelijke entreezone van het gebouw is wel noodzakelijk.

1 Buitenruimte begrensd met hagen
2 Duidelijke entreezone appartementengebouw

HK4 - PARKOBJECTEN

Het park heeft een natuurlijke uitstraling, is zacht glooiend met verrassende plekken voor rust, spel en ontspanning. De gebouwen van HK4 staan ‘met de voeten’ in het landschappelijke park. De gebouwen zijn alzijdig vormgegeven en de buitenruimtes zijn onderdeel van de architectonische verschijningsvorm. De gebouwen hebben wisselende bouwhoogtes, waarbij de maximale bouwhoogte negen bouwlagen bedraagt. De korrelgrootte is kleinschalig, waardoor de gebouwen in te passen zijn als losstaande volumes in het landschap. Het parkeren is ingepast onder de gebouwen, in (half)verdiepte parkeervoorzieningen, die worden bereikt via een tweetal nieuw te realiseren toegangswegen vanaf de Parklaan en parkpromenade. De parkeerlaag is aan het zicht onttrokken door het landschap van het park glooiend vorm te geven.



Voorbeelduitwerking fragment HK4

Beeldkwaliteitsregels

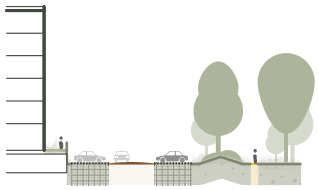
- Solitaire gebouwen in het groen met alzijdige oriëntatie, het groen ‘loopt tot aan de gevel’.
- Parkeren inpassen onder het gebouw in (half) verdiepte parkeergarage. Autoparkeerplaatsen op maaiveld worden van het zicht onttrokken.
- De gebouwen hebben een rustige en evenwichtige opzet.
- De parkeervoorzieningen zijn aan het zicht onttrokken door het glooiend inrichten van het maaiveld. De entree van de parkeergarage ligt verscholen in het landschap.
- De entrees van de appartementen zijn toegankelijk en uitnodigend.
- Een gesloten gevel op maaiveldniveau wordt voorkomen.
- Er is interactie tussen de open delen van de begane grond met de openbare ruimte.
- Bouwhoogte tot 9 lagen, exclusief de laag van de halfverdiepte parkeeroplossing.
- Gebruik maken natuurlijke materialen, of materialen die natuurlijk ogen en die mooi verouderen zoals hout, baksteen, glas en natuursteen.
- Gedekte kleuren die ondergeschikt zijn aan de omgeving.
- Woningen zijn verbonden met het landschap, ruime (deels inpandige) balkons vormen onderdeel van de architectonische verschijningsvorm.
- Op de aansluiting tussen maaiveld en gebouw zijn geen tuintjes en bijgebouwen toegestaan.
- Buitenruimtes en erfafscheidingen op maaiveldniveau worden als onderdeel van de achitectuur vormgegeven.
- Informele gevelindeling met informele uitstraling.
- Indien installaties niet worden opgenomen in het bouwvolume, dienen ze op een hoogwaardige manier te worden ingepast, passend bij het gebouw, niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- Bijgebouwen worden geïntegreerd in de hoofdstructuur, waardoor ze opgaan in het architectonische geheel.

1. Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectonische verschijningsvorm
2. Buitenruimtes zijn onderdeel van de architectonische verschijningsvorm
3. Door het glooiende landschap worden de (half)verdiepte parkeervoorzieningen aan het zicht onttrokken
4. Autoparkeerplaatsen op maaiveld worden zo veel mogelijk van het zicht onttrokken (betreft parkeerterrein bij appartementen aan westzijde HK4)

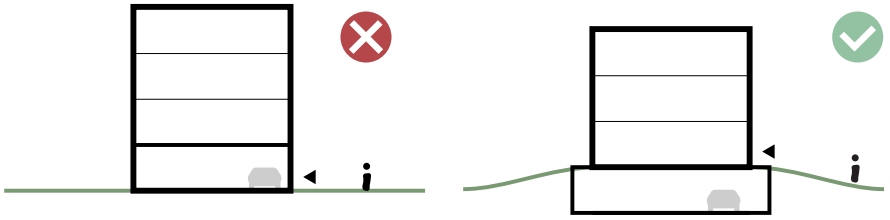
Ruimtelijke principes

De gebouwen van HK 4 vormen een onderdeel van de totale parkbeleving. Ze voegen zich als parkobjecten in het grotere geheel. Een viertal ruimtelijke principes zijn cruciaal voor de zorgvuldige inpassing in het landschap:

1. Het parkeren wordt (half)verdiept onder de gebouwen ingepast. Het parklandschap vormt een glooiende overgang naar de eerste woonlaag. De entree naar de parkeervoorziening vormt een onderdeel van het parklandschap.
2. De gebouwen zijn alzijdig vormgegeven en hebben een rustige ruimtelijke opbouw.
3. Buitenruimtes vormen een integraal onderdeel van de architectonische verschijningsvorm.
4. De aansluiting van het gebouw op de omgeving wordt zorgvuldig ingepast en in het inrichtingsplan meeontworpen. Eventueel aanwezig openbaar parkeren dient daarbij, uit het zicht ontworpen, te worden ingepast.

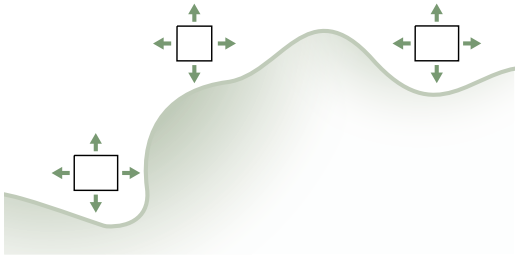


Inpassing van het parkeren naast de solitaire appartementengebouwen



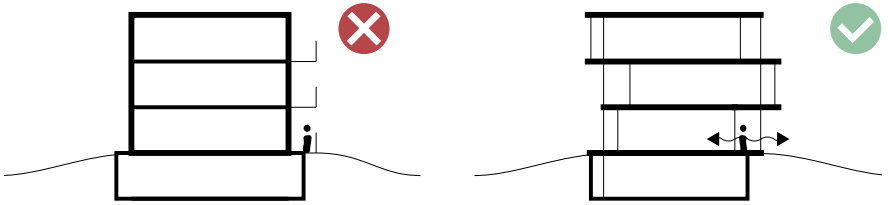
1. Parkeren inpassen

Onder de gebouwen.



2. Orientatie

Alzijdig georienteerde gebouwen in het groen.



3. Geintegreerde buitenruimtes

Woningen verbonden met het landschap.

Overgangszone

1

2

3

3

De gebouwen staan met de voeten in het park. Buitenruimtes op maaiveld zijn onderdeel van de gebouwstructuur.
Het glooiende parklandschap verzorgt de overgang tussen park en gebouw. Ook de entree naar de parkeervoorziening wordt in dit glooiende landschap opgenomen.

1 De gebouwen staan met de voeten in het park
2 Glooiend landschap ontneemd de parkeervoorziening aan het zicht
3 De entree van de gebouwen draagt bij aan de beleving van het park
4 Landschappelijke inpassing van de entree van de parkeergarage

HK5 - BOSKAMERS

In HK5 worden kleine buurtjes gemaakt, die in de boskamers zijn ingepast. De korrelgrootte van de gebouwen is kleinschalig, waarbij de gebouwen geintegreerd zijn in de bosachtige omgeving en niet het beeld domineren. De bouwhoogte is 2 lagen met kap, of 3 lagen plat. De gebouwen staan informeel gepositioneerd waardoor de integratie tussen bos en gebouw wordt versterkt.
De voorzijde van de woningen is gericht op het park. In het ene cluster omzoomd met een sport-track, en het andere cluster door een wandelpad met haag. Hiermee maken we een eenduidige overgang tussen openbaar en privé.
Het gebied wordt ontsloten via een tweetal te maken toegangswegen die aansluiten op de Parklaan. Vanaf deze (erf) toegangswegen worden de woningen bereikbaar gemaakt. Hier parkeren de bewoners op eigen terrein. Voor de rijwoningen en voor bezoekers is er ruimte om in het cluster langs de straten te parkeren.

Beeldkwaliteitsregels

- Kleinschalige korrelgrootte gebouwen.
- Informele positionering met verspringende rooilijnen.
- Oriëntatie woning op sporttrack.
- Gebruik maken van natuurlijke materialen, of materialen die natuurlijk ogen en die mooi verouderen zoals hout, baksteen, glas en natuursteen.
- Gedekte kleuren die ondergeschikt zijn aan de omgeving.
- Informele gevelindeling met informele uitstraling.
- Erfafscheidingen aan de voortuin door middel van een (landschappelijke) haag, stapelmuur, hoogteverschil, loggia, houten raster / palen of schapenhek, gemetselde muur.
- Erfafscheidingen aan de achtertuin of zijtuin door middel van een (landschappelijke) haag en/of een begroeid hekwerk. De bergingen vormen een onderdeel van dit ensemble.

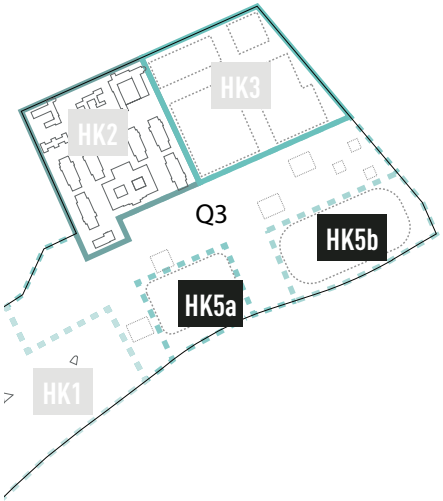
Voorbeelduitwerking fragment HK5

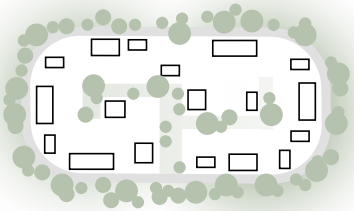
beeldpallet van de architectonische variatie van de ontwikkelvelden.

Ruimtelijke principes

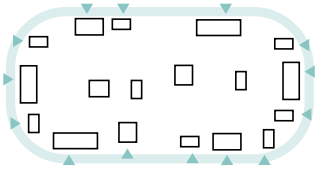
HK 5 gaat over wonen in een bosrijke omgeving. Voor de landschappelijke inpassing van de woningen zijn een aantal ruimtelijke principes leidend.

1. De woningen liggen met voordeuren en voortuinen aan de buitenrand. Hier wordt een brievenbus met huisnummer gemaakt. Zie voor een nadere toelichting de volgende pagina.
2. Daar waar mogelijk worden bomen op private percelen toegevoegd om het karakter van de boskamer versterken.
3. De woningen zijn informeel gepositioneerd in het ontwikkelveld. Elk bouwblok verspringt qua voorgevel, ten opzicht van zijn buurman.
4. De gevels van de woningen die voor op de kavel staan, in een overhoekse situatie, krijgen een gelijkwaardige architectonische uitstraling.
5. De ontwikkelvelden bestaan uit een combinatie van plat afgedekt en schuine kappen.

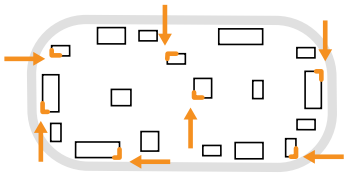




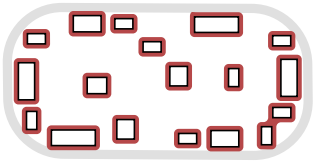
Boswonen
Daar waar mogelijk worden bomen toegevoegd.



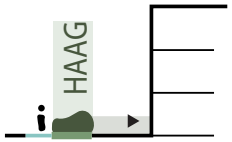
Buitenrand
Voordeuren zoveel mogelijk langs buitenrand.



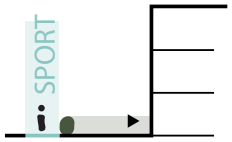
Situering
Informele positionering met verspringende hoeken.



Kappenplan
Het ontwikkelveld is opgebouwd uit een combinatie van schuine en plat afgedekte daken.



HK5a Landschappelijke haag
Het ensemble wordt omzoomd met een landschappelijke haag van ca. 3 meter breed.



HK5b Sporttrack
Het ensemble wordt omzoomd met een hardloopparcours van ca. 2,2 meter breed.

Overgangszone

Erfafscheidingen voegen zich op een natuurlijke manier in het landschap. Ze worden gemaakt van natuurlijke materialen. Oplossingen voor erfafscheidingen vormen een (landschappelijke) haag, stapelmuur, hoogteverschil, loggia, houten raster / palen of schapenhek of gemetselde muur van duurzame kwaliteit.
Bijzonder element in de overgang tussen openbaar gebied en de voortuin markeert de toegang tot het private perceel, dit kan in de vorm van een brievenbus met huisnummer. Dit element is voor alle woningen hetzelfde en is afgestemd op de informatievoorziening van Horne Kwartier.

1 Houten stapelmuur
2 Houten palen / raster
3 Haag
4 Brievenbus en huisnummer

HORNE

KWARTIER

RESTAURATIEVISIE KMS WEERT

24 april 2024

[WIJZIGING B - DEFINITIEF]

SATIJNplus Architecten

Inhoud

Plangebied

Onderzoek en documentatie derden

Inventarisatie
1. Gebiedsnivo
2. Gebouwnivo

Ontwerpvisie
1. Gebiedsnivo
2. Gebouwnivo
3. Detailnivo

Plangebied

Plangebied

Context – lokale verankering

Bron: google maps

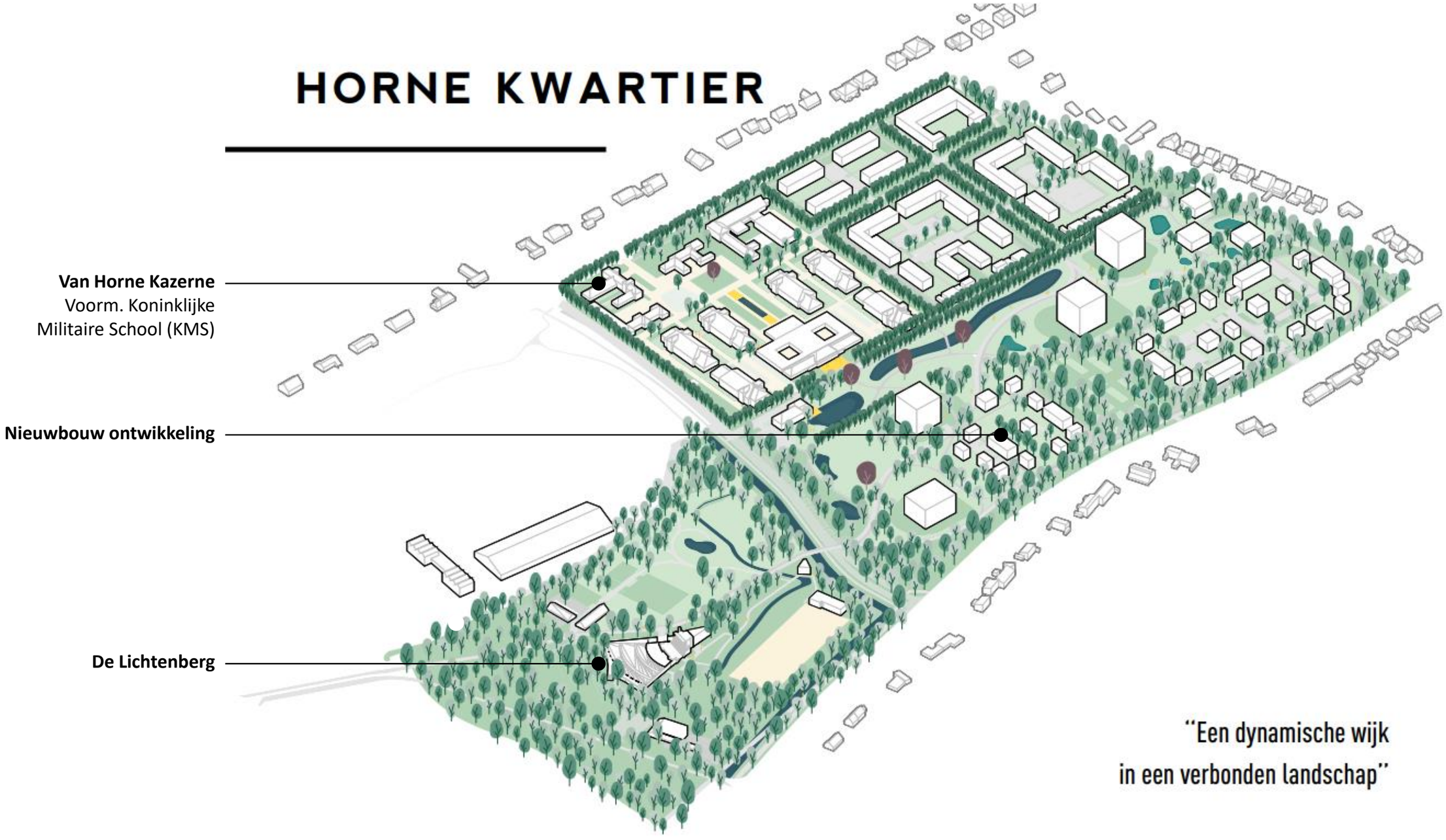
Plangebied

Context – onderdeel van groter geheel

Bron: HQ

Plangebied

Context – gebiedsvisie Horne Kwartier



Bron: Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert – Gebiedsvisie – 03-11-22, opgesteld door RROG

Plangebied

Context – plangrens ontwerpend onderzoek

Bron: google maps

Plangebied

Context – kadastrale situatie

Kadastrale gegevens

Bestaande bebouwing

Perceel (Horne kwartier)

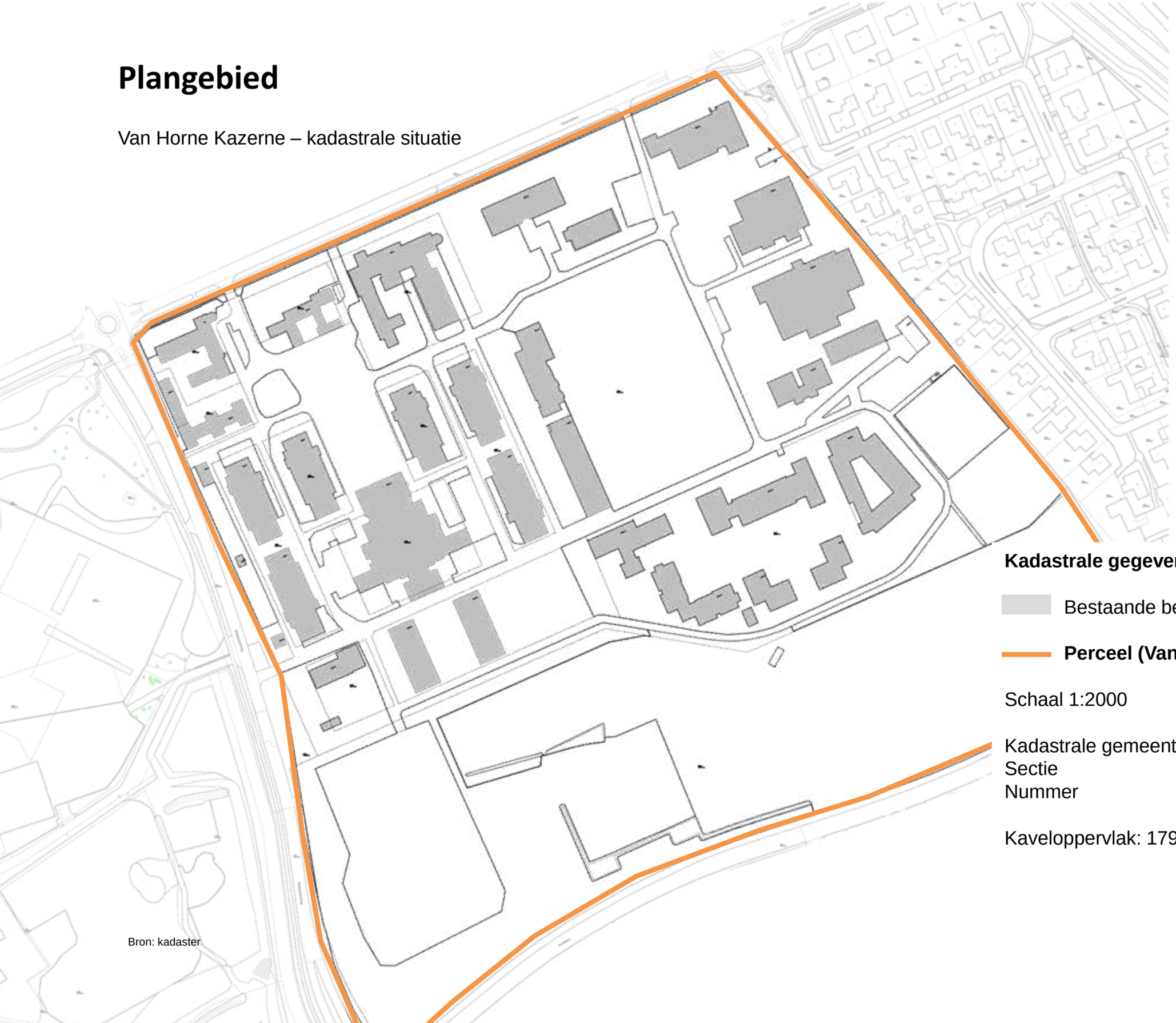
Schaal 1:2500

Kaveloppervlak: 230.610 m2

Bron: kadaster

Plangebied

Van Horne Kazerne – kadastrale situatie



Kadastrale gegevens

Bestaande bebouwing

Perceel (Van Horne kazerne)

Schaal 1:2000

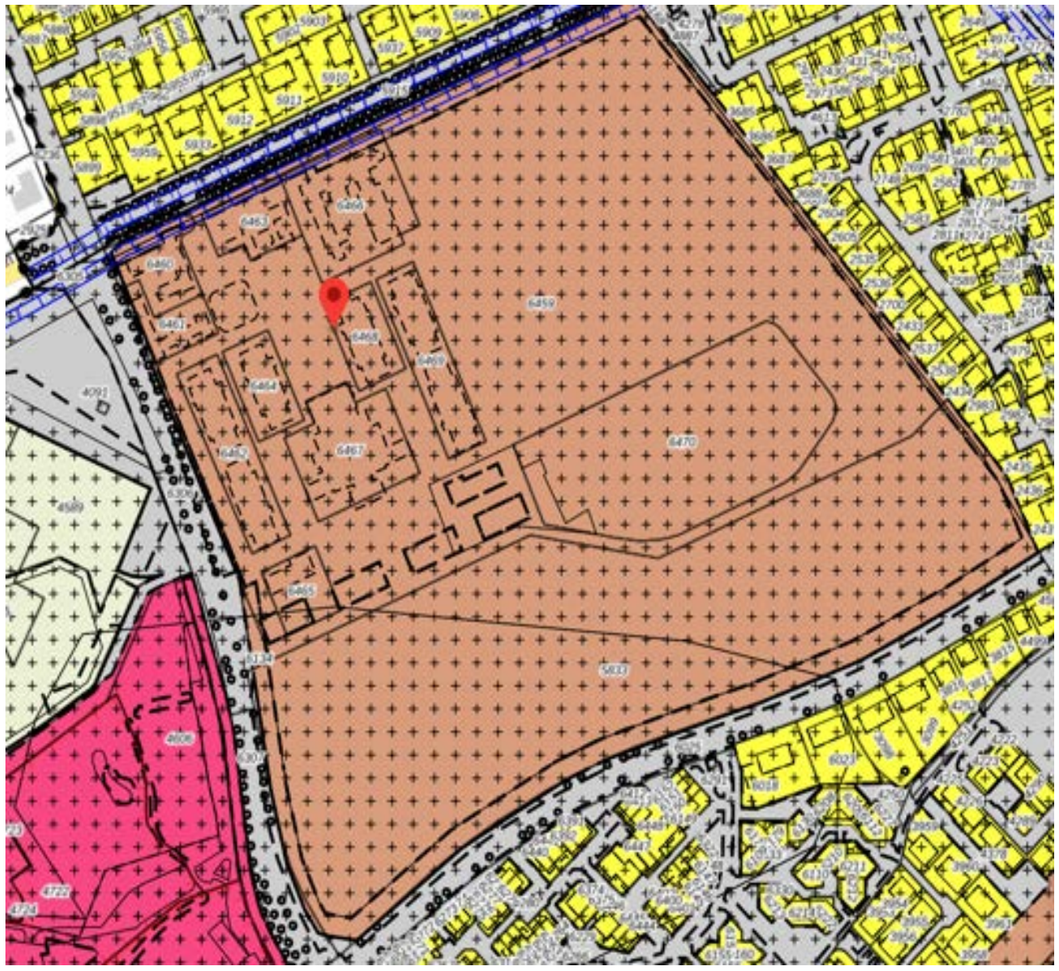
Kadastrale gemeente : Weert
Sectie : K
Nummer : 5833, 6134, 6459 t/m 6470

Kaveloppervlak: 179.835 m2

Bron: kadaster

Plangebied

Van Horne Kazerne – bestemmingsplan ‘Kazernelaan 101’



Enkelbestemming
Maatschappelijk

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie hoog

Bouwvlak

Functieaanduiding
kazerne

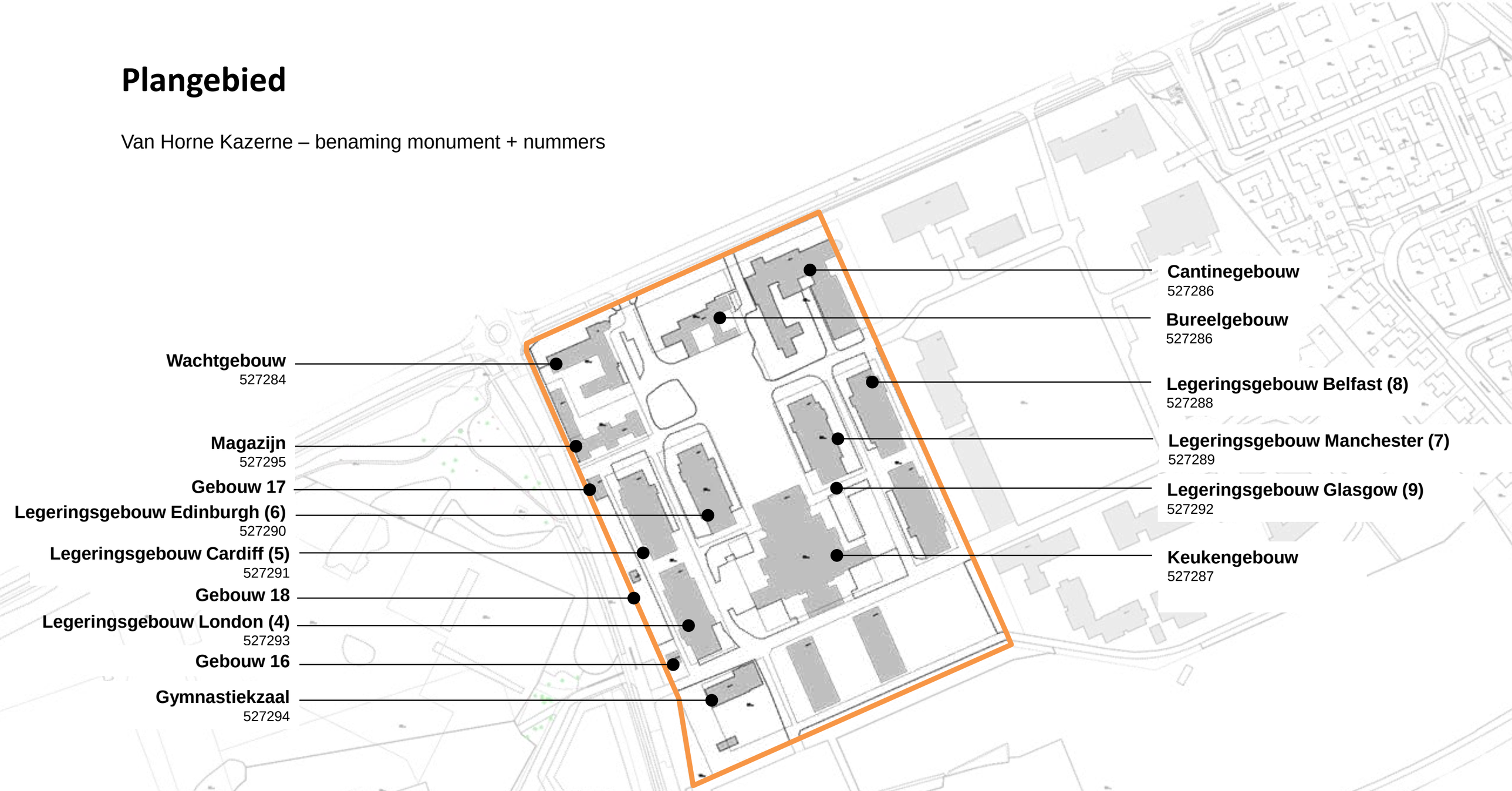
Maatvoering
maximum bebouwingspercentage: 40%

Maatvoering
- maximum bouwhoogte: 6 m
- maximum goothoogte: 6 m

Bron: Bestemmingsplan ‘Kazernelaan 101’- gemeente Weert – 28-02-2018, opgesteld door BRO / ruimtelijkeplannen.nl

Plangebied

Van Horne Kazerne – benaming monument + nummers



Complexnummer: 527283

Hieronder vallen o.a.:
Privaat, trafo, exercitieterrein, vlaggenmast en het hekwerk (noordoostzijde)

Bron: kadaster / Monumentenregister RCE

Onderzoek en documentatie derden

Onderzoek en documentatie derden

Gebiedsvisie ‘Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert

Bron: Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert – Gebiedsvisie – 03-11-22, opgesteld door RROG

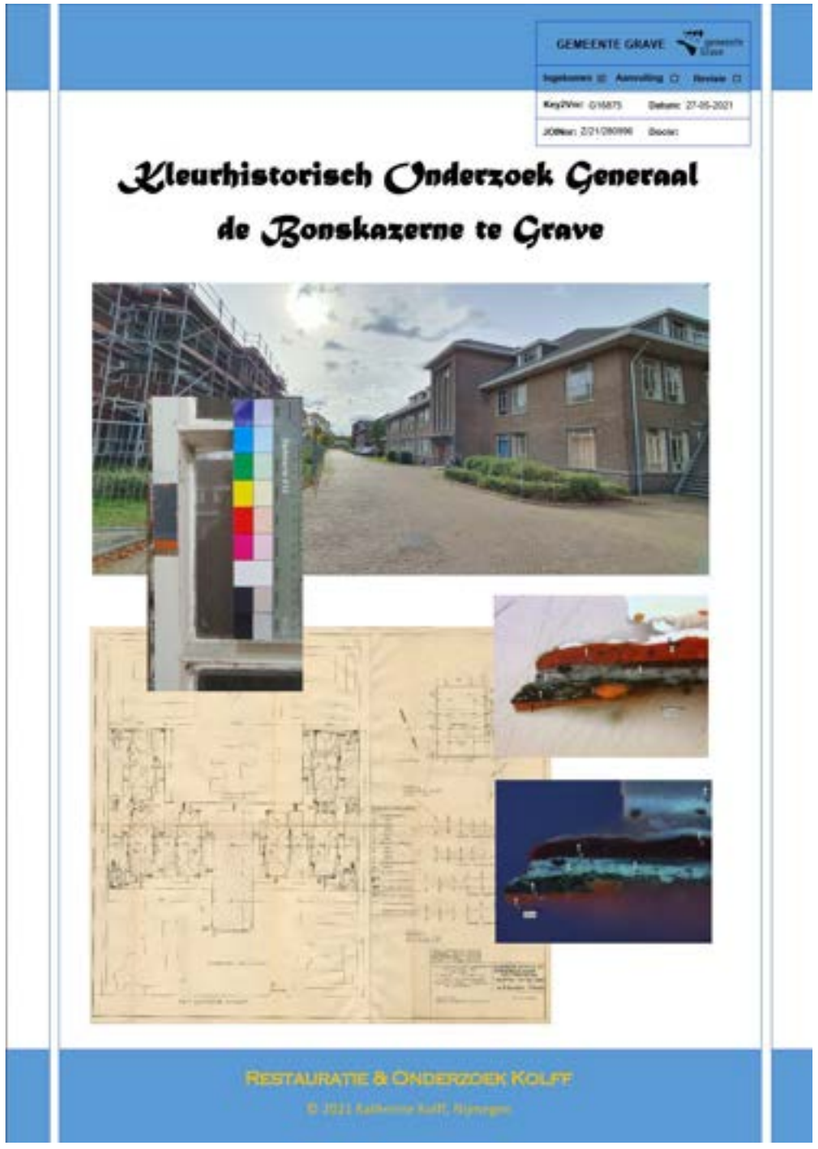
Onderzoek en documentatie derden

Cultuur- en Bouwhistorische analyse

Bron: Van Horne kazerne, Cultuur- en Bouwhistorische analyse met waardestelling – 08-02-22, opgesteld door Monumenten Advies Bureau

Onderzoek en documentatie derden

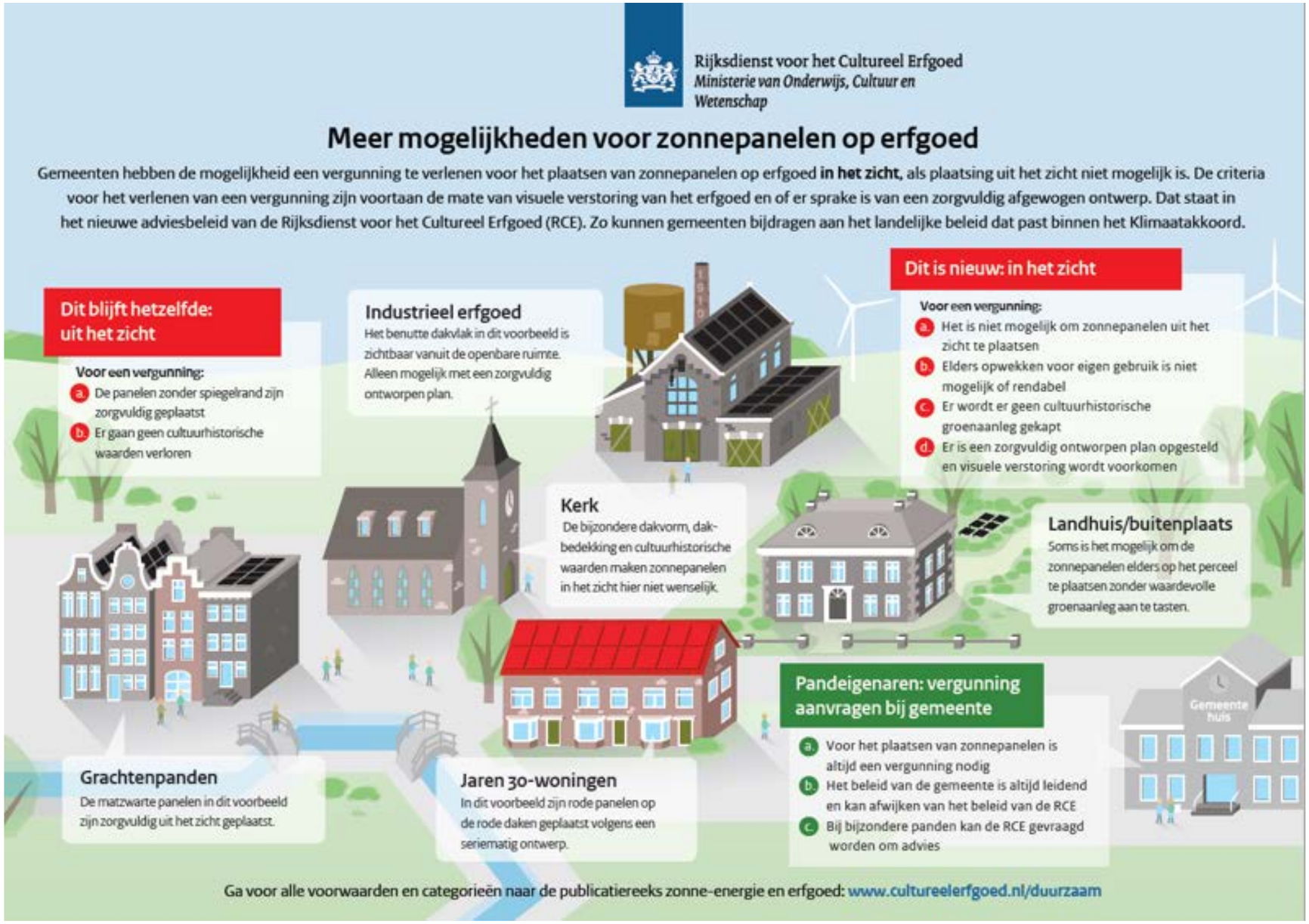
Kleurhistorisch onderzoek



Bron: Kleurhistorisch onderzoek Generaal de Bonskazerna te Grave – 27-05-21, opgesteld door Restauratie en onderzoek Kolff

Onderzoek en documentatie derden

Zonnepanelen op rijksmonumenten



Bron: Advieslijn RCE - Standpunt Zonnepanelen op rijksmonumenten – 27 mei 2020, opgesteld door Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Onderzoek en documentatie derden

Onderzoek verkeer en parkeren

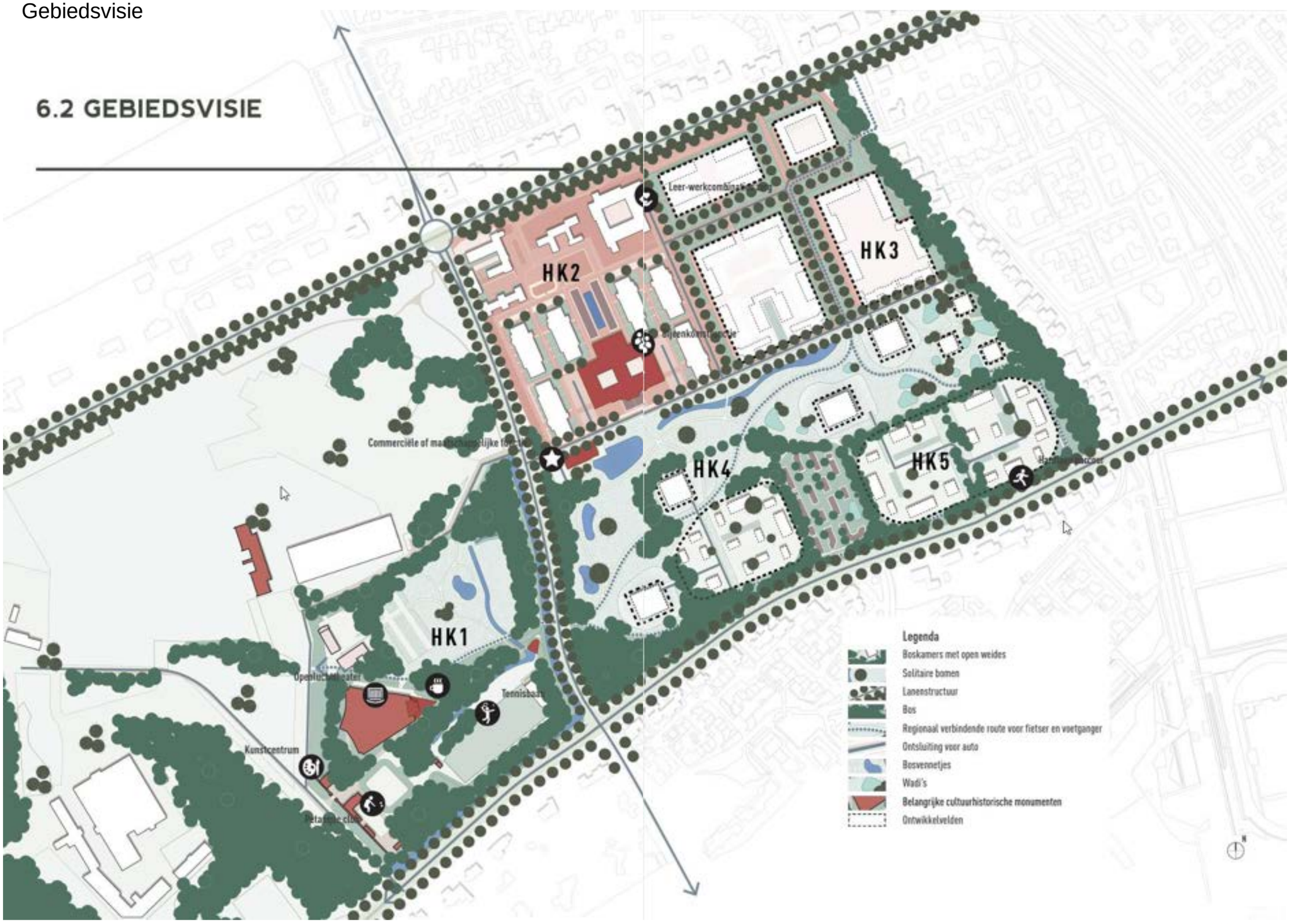
Bron: Onderzoek verkeer en parkeren Horne Kwartier Weert– september 22, opgesteld door Mobycon

Inventarisatie

De Horne Kazerne - gebiedsnivo

Inventarisatie

Gebiedsvisie



Bron: Van Hornekazerne en Lichtenberg Weert – Gebiedsvisie – 03-11-22, opgesteld door RROG

Inventarisatie

Beschikbare oppervlaktes

- Terrein oppervlak
  43.250 m²

- Bebouwd oppervlak is 29 %
  12.355 m² BVO
- Onbebouwd oppervlak is 71 %
- 30.895 m² BVO

- Oppervlakte hellende daken is 85 %
  12.470 m² BVO
- Oppervlakte platte daken is 15 %
  2.185 m² BVO

- Verhard oppervlak is 66 %
  16.230 m² BVO
- Onverhard oppervlak is 34 %
  14.665 M² BVO

Inventarisatie

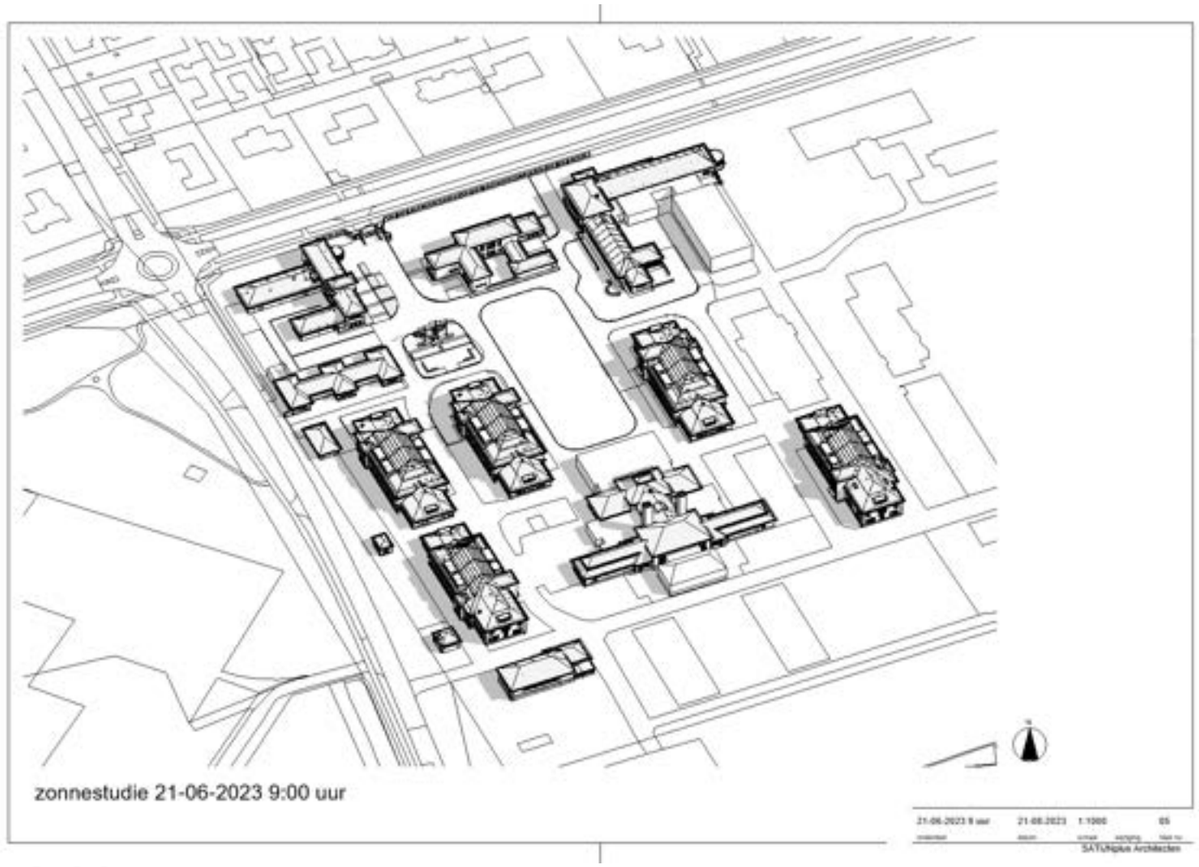
Beschikbare potentieel

Gebouwnummer	Gebouwnaam	m² BVO	m² NVO
Gebouw 1	Wachtgebouw	1.586	1.130
Gebouw 2	Hoofdgebouw	880	742
Gebouw 3	Cantinegebouw	3.495	2.513
Gebouw 4	Legeringsgebouw London	2.582	2.203
Gebouw 5	Legeringsgebouw Cardiff	2.396	2.203
Gebouw 6	Legeringsgebouw Edinburgh	2.396	2.203
Gebouw 7	Legeringsgebouw Manchester	2.396	2.203
Gebouw 8	Legeringsgebouw Belfast	2.396	2.203
Gebouw 9	Legeringsgebouw Glasgow	2.583	2.198
Gebouw 10	Keukengebouw	3.455	2.817
Gebouw 11	Magazijn	423	382
Gebouw 19	Gymnastiekzaal	535	473

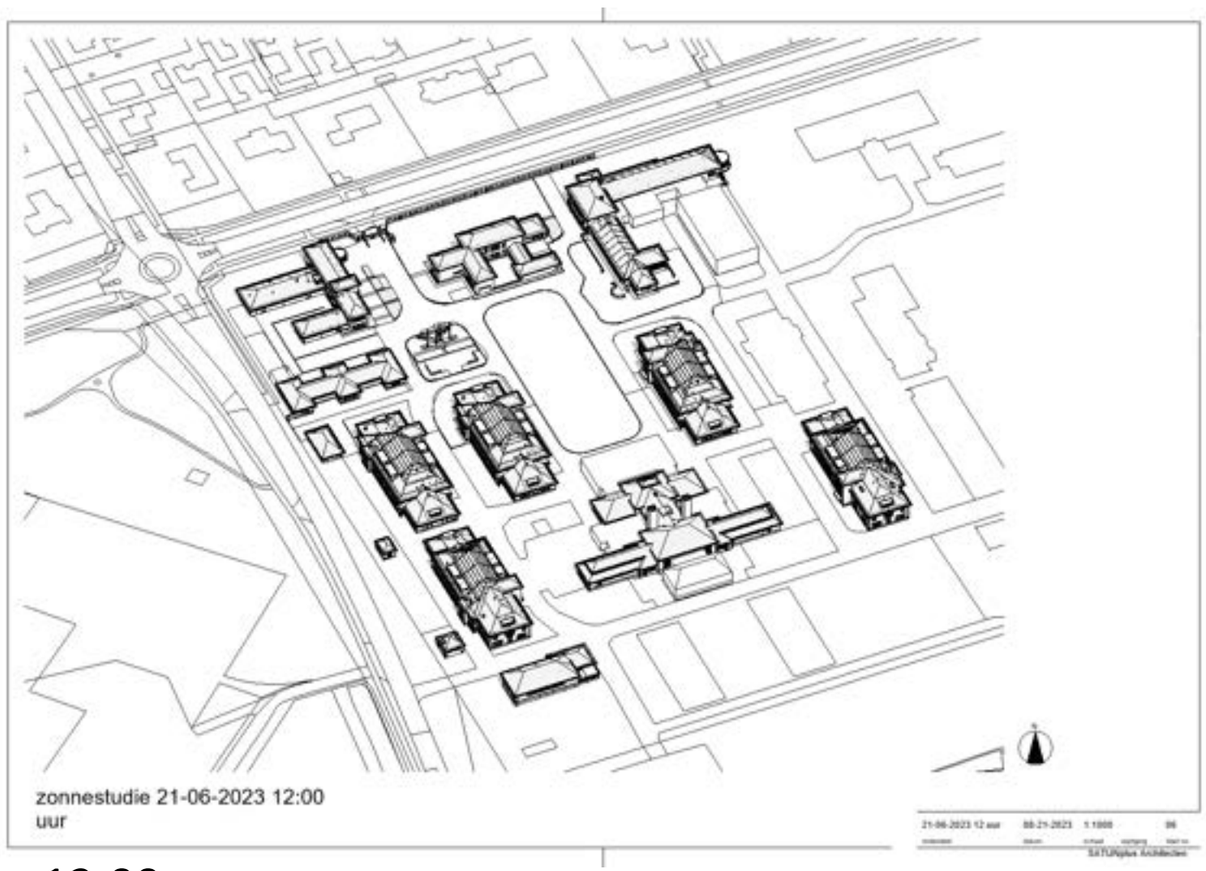
Bron: HQ

Inventarisatie

Zonnestudie - 21 Juni (langste dag)



9:00 uur

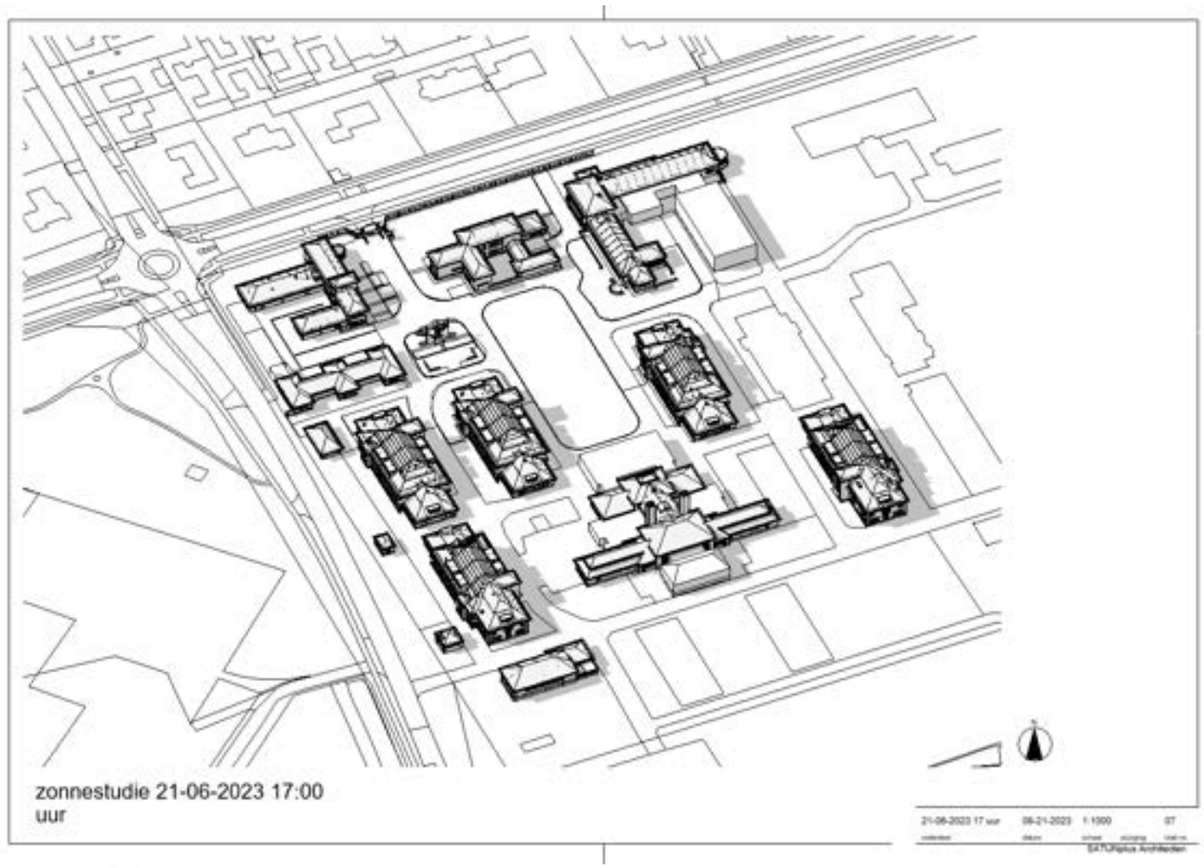


12:00 uur

Bron: Zonnestudie gegenereerd door computersimulatie in Revit

Inventarisatie

Zonnestudie - 21 Juni (langste dag)

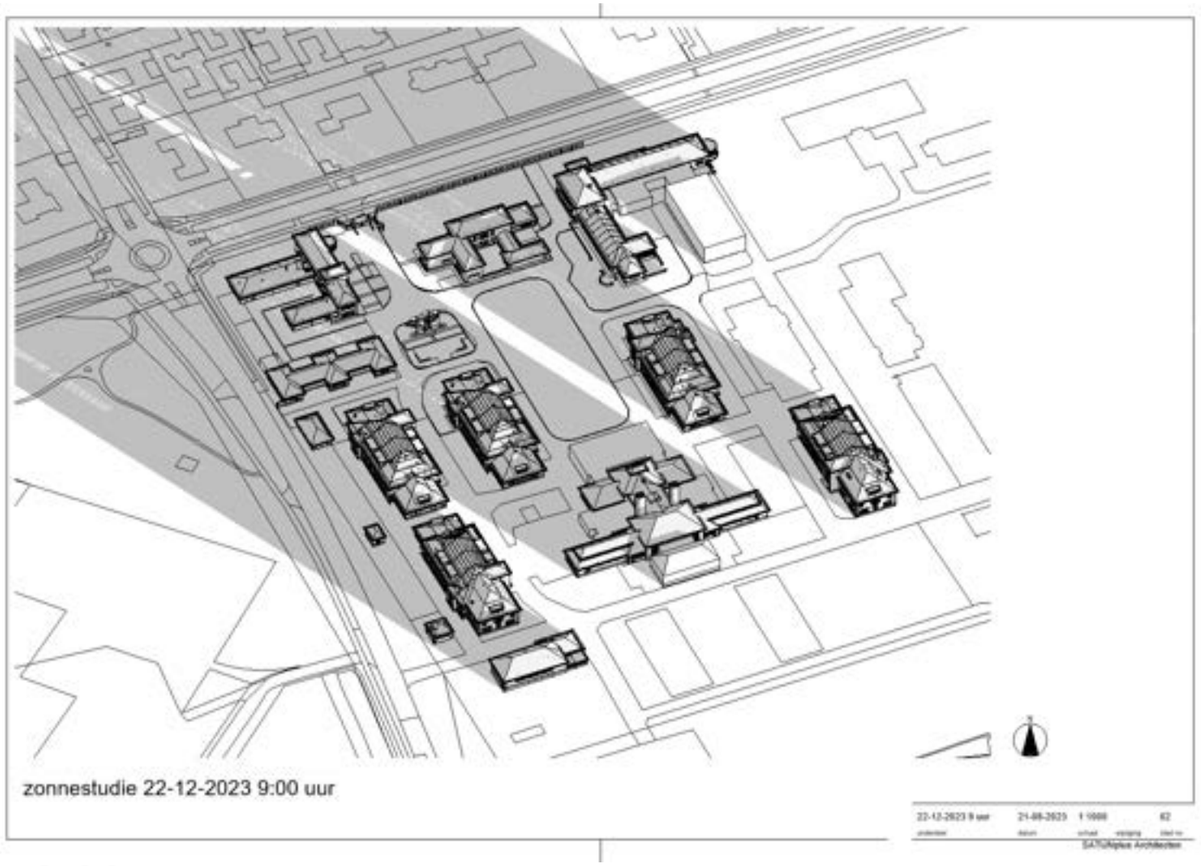


17:00 uur

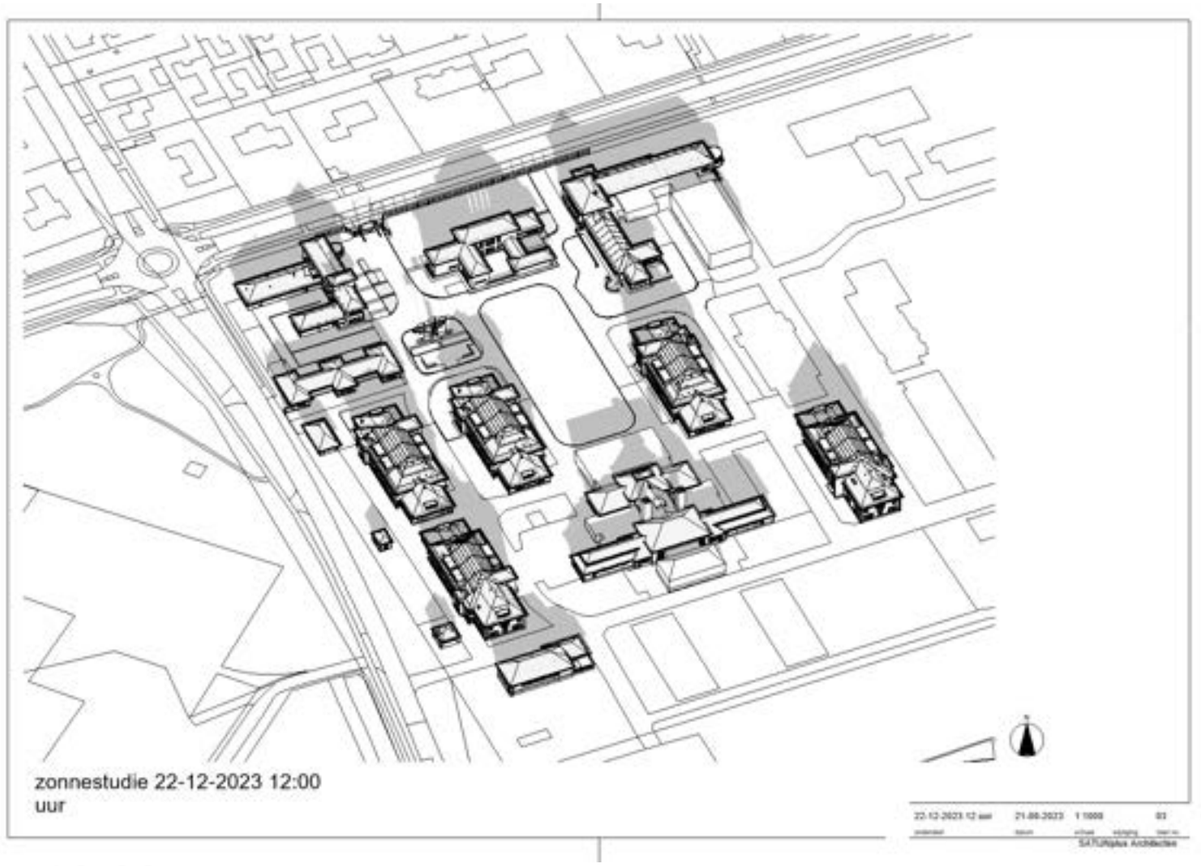
Bron: Zonnestudie gegenereerd door computersimulatie in Revit

Inventarisatie

Zonnestudie - 22 December (kortste dag)



9:00 uur



12:00 uur

Bron: Zonnestudie gegenereerd door computersimulatie in Revit

Inventarisatie

Zonnestudie - 22 December (kortste dag)

17:00 uur

Bron: Zonnestudie gegenereerd door computersimulatie in Revit

Inventarisatie

Terrein afscheiding en inrichting

Bron: magazines.defensie.nl

Bron: google maps

Bron: magazines.defensie.nl

Inventarisatie

De Horne Kazerne - gebouwnivo

Inventarisatie

Gebouw 1: Wachtgebouw

Bestaande toestand | gevels

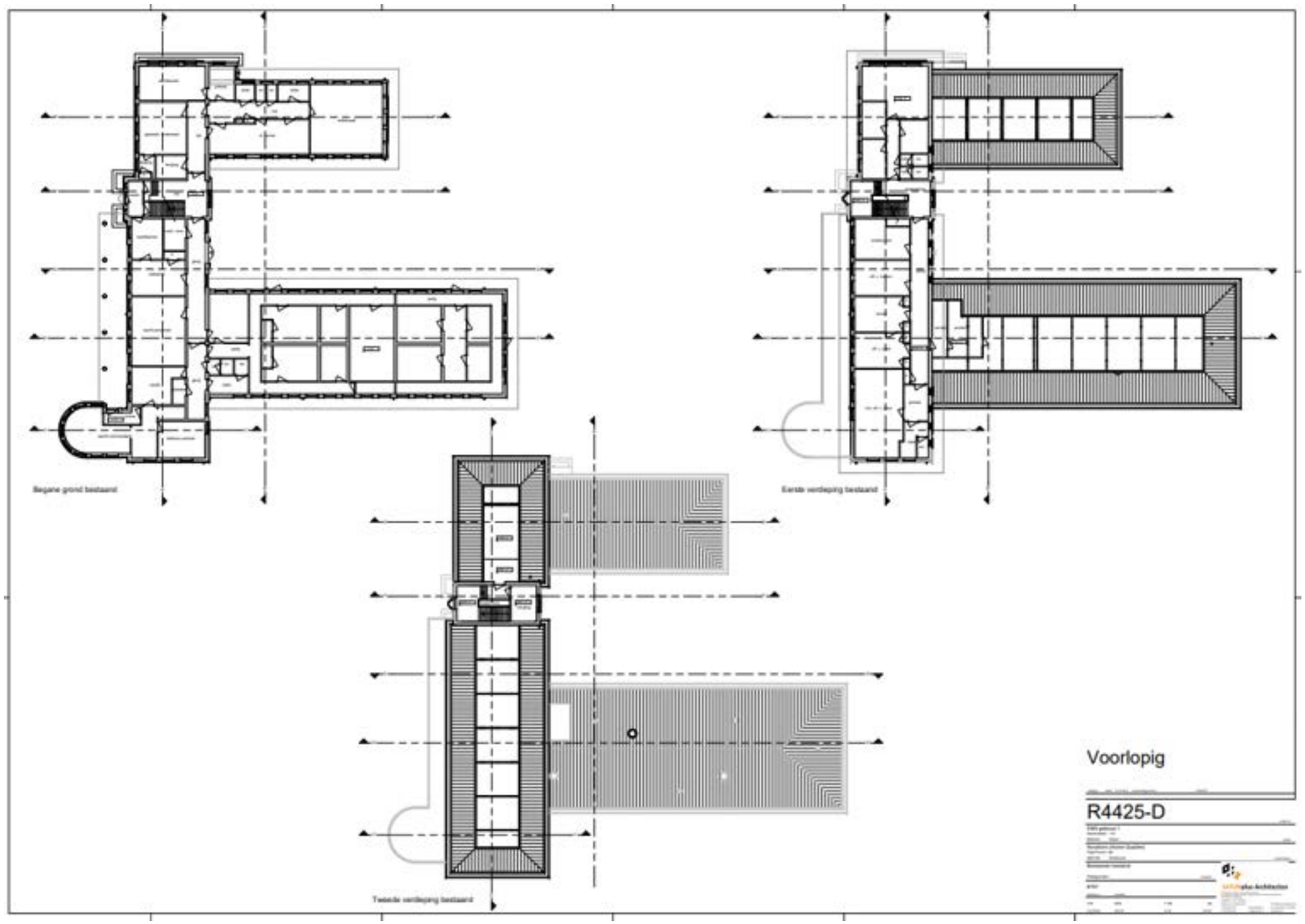
Voorlopig

R4425-D

Inventarisatie

Gebouw 1: Wachtgebouw

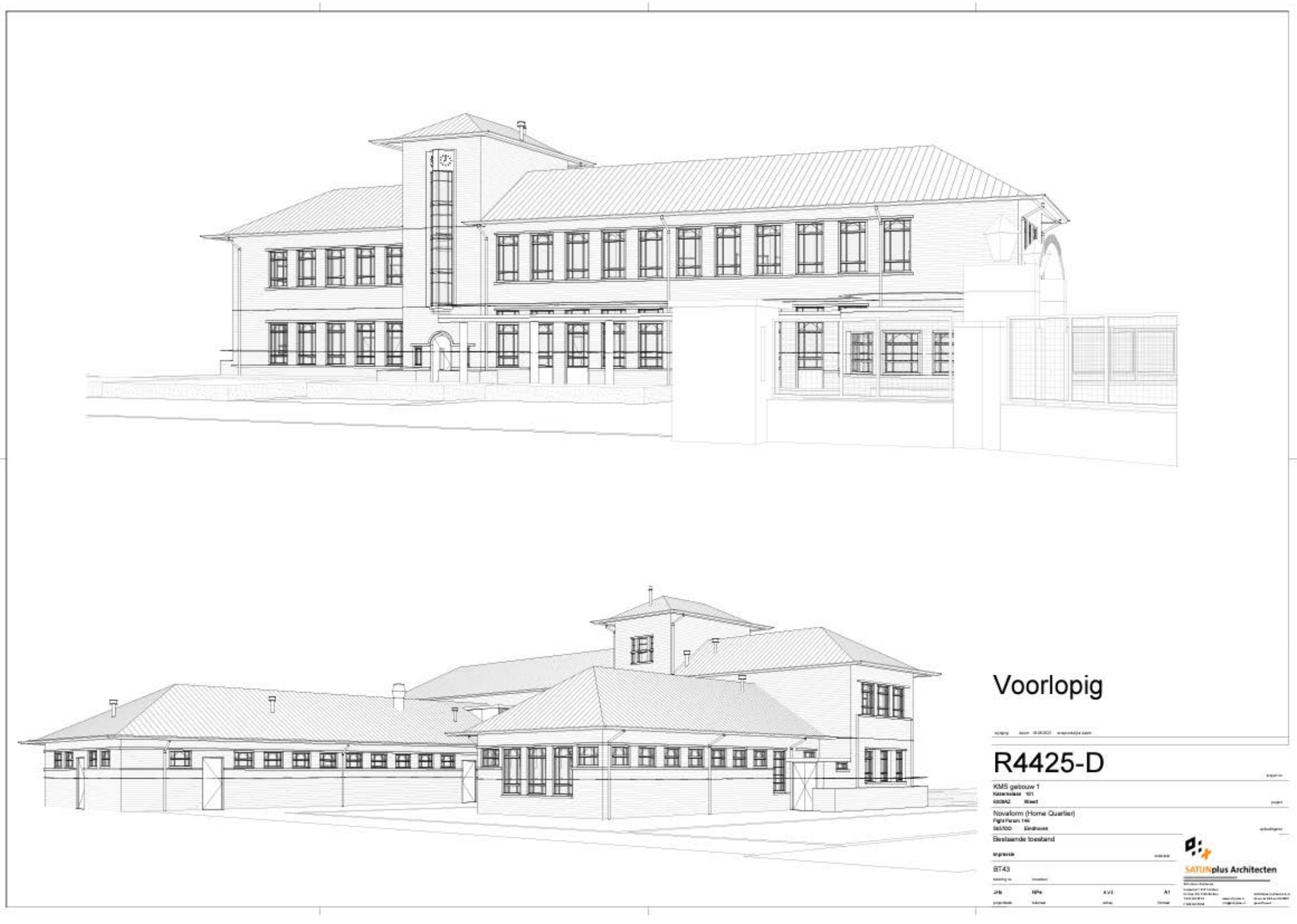
Bestaande toestand | plattegronden



Inventarisatie

Gebouw 1: Wachtgebouw

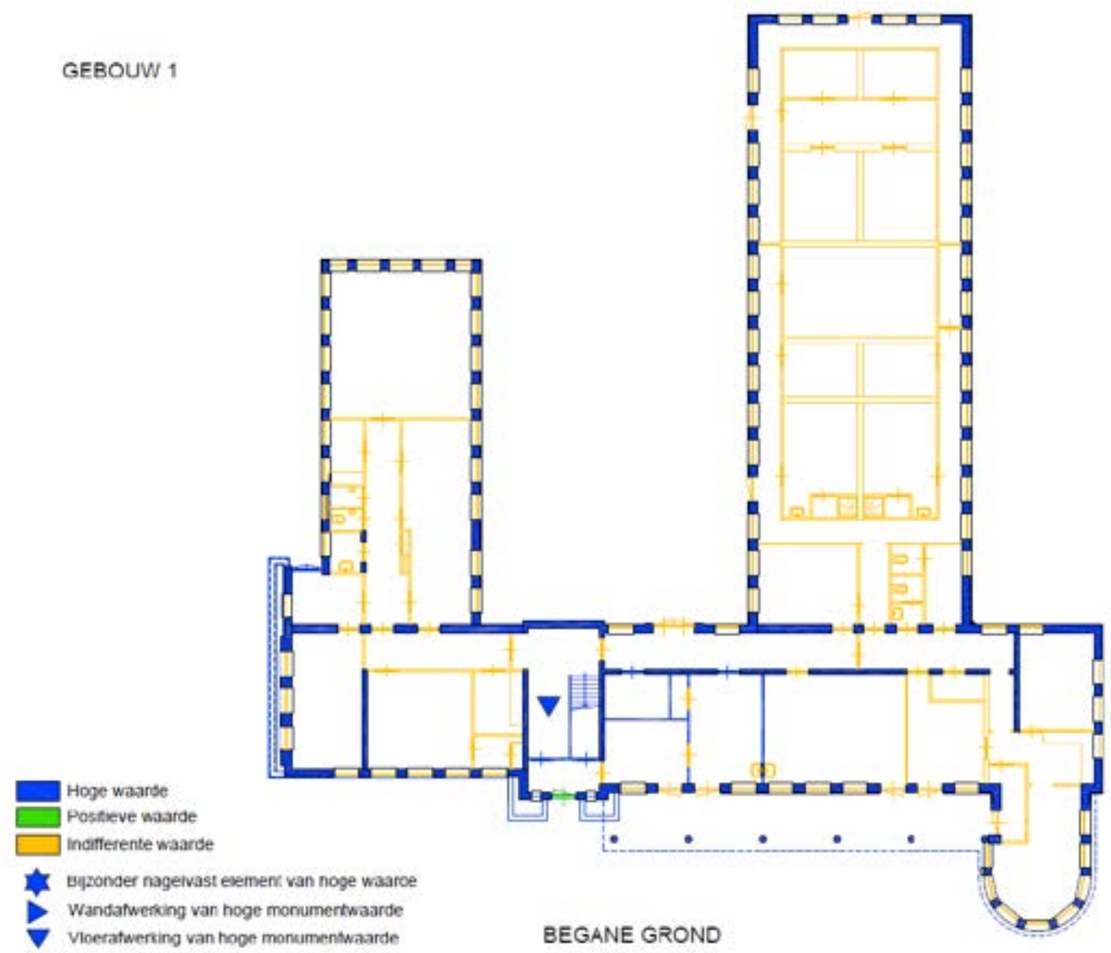
Bestaande toestand | 3d impressies

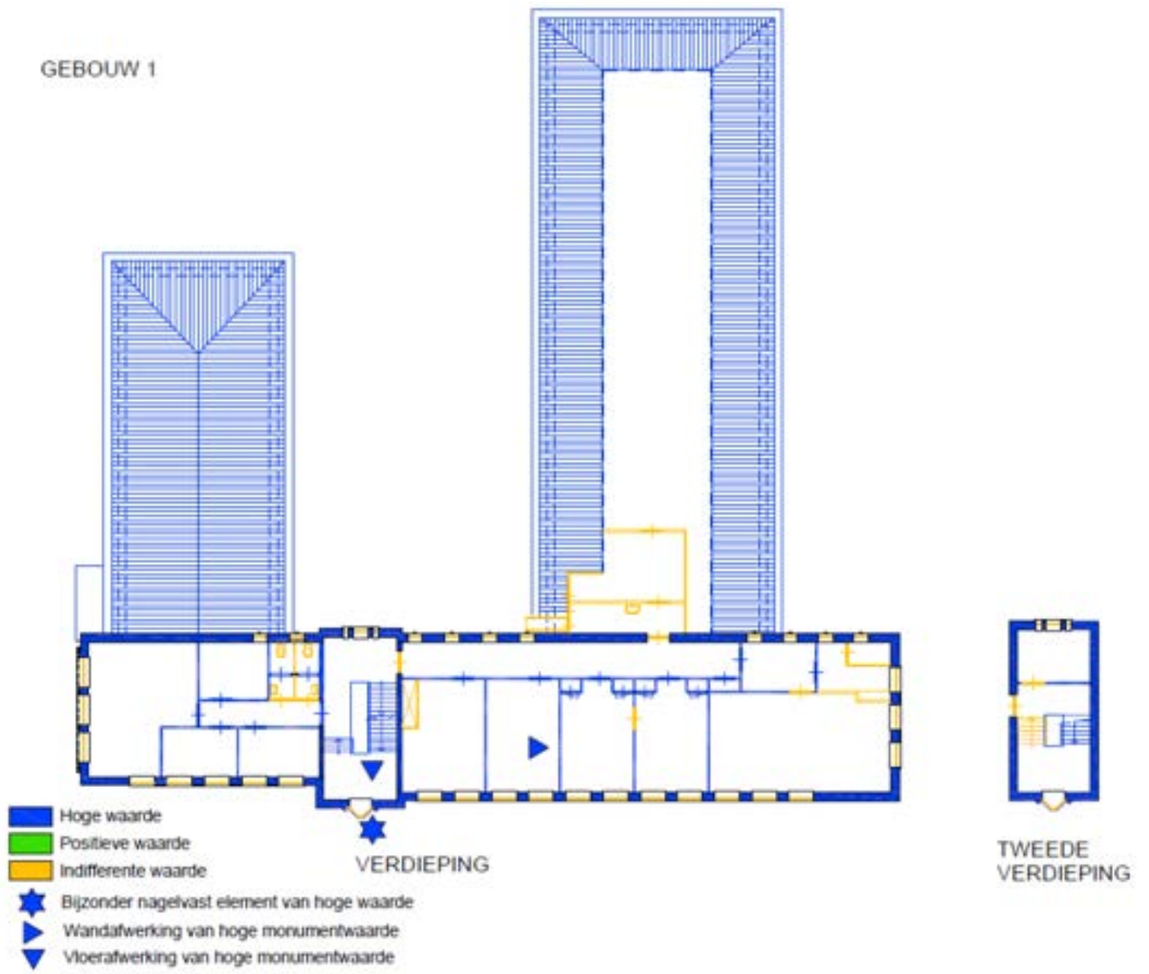


Inventarisatie

Gebouw 1: Wachtgebouw

Bestaande toestand | waarderingskaarten





Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

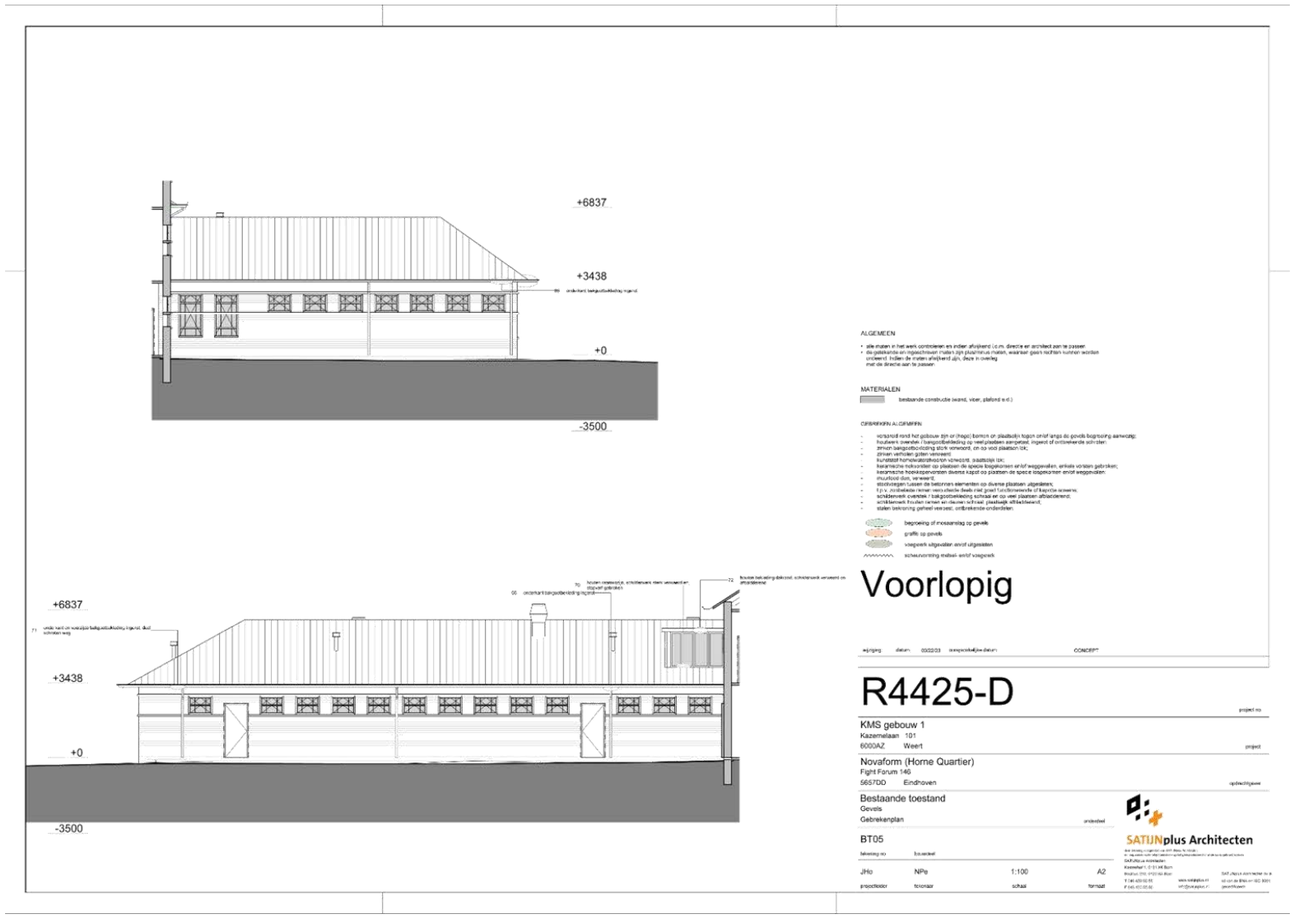
Gebouw 1: Wachtgebouw

Bestaande toestand | gebreken

Inventarisatie

Gebouw 1: Wachtgebouw

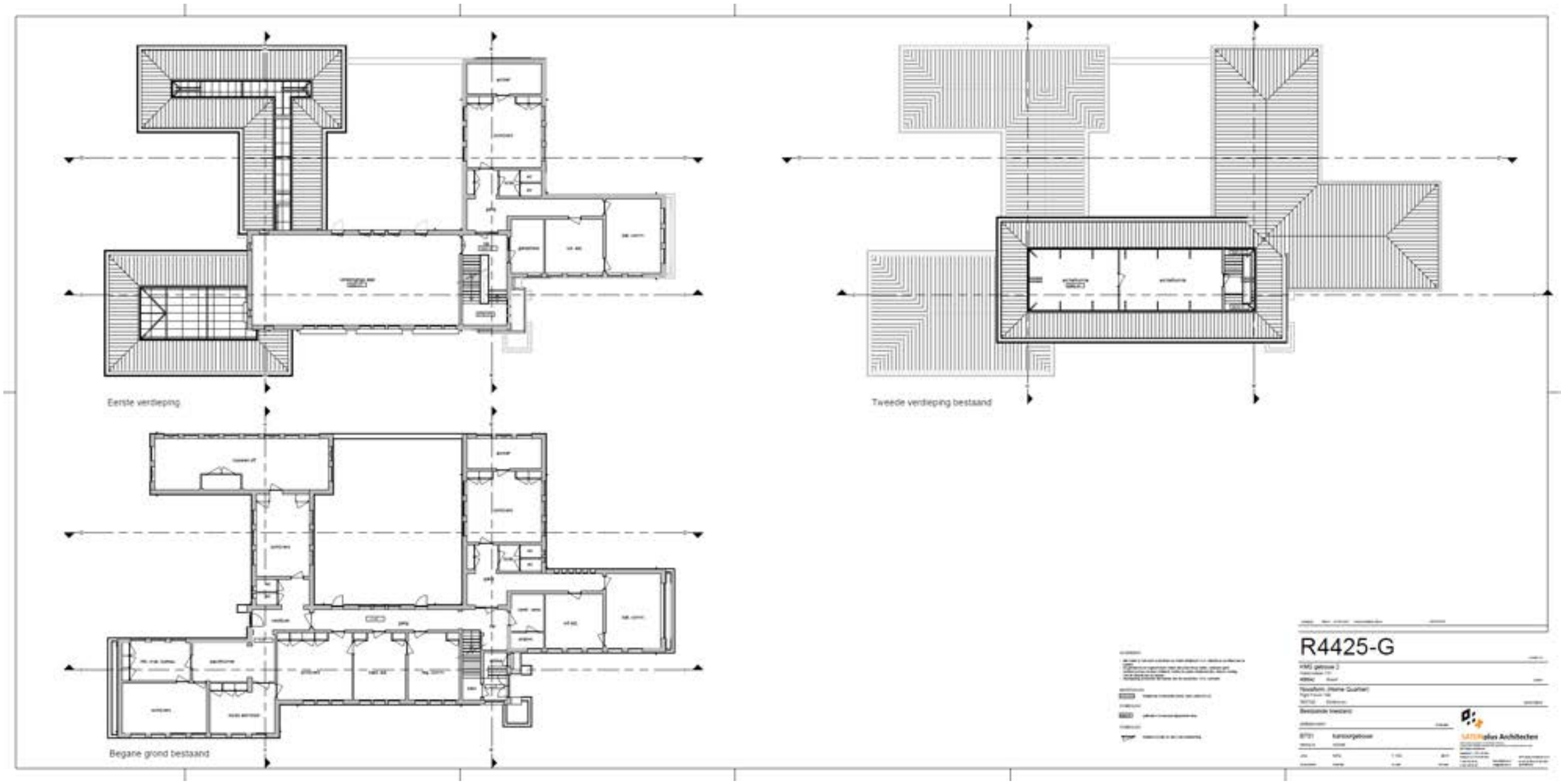
Bestaande toestand | gebrekentekening



Inventarisatie

Gebouw 2: Bureelgebouw

Bestaande toestand | plattegronden



Inventarisatie

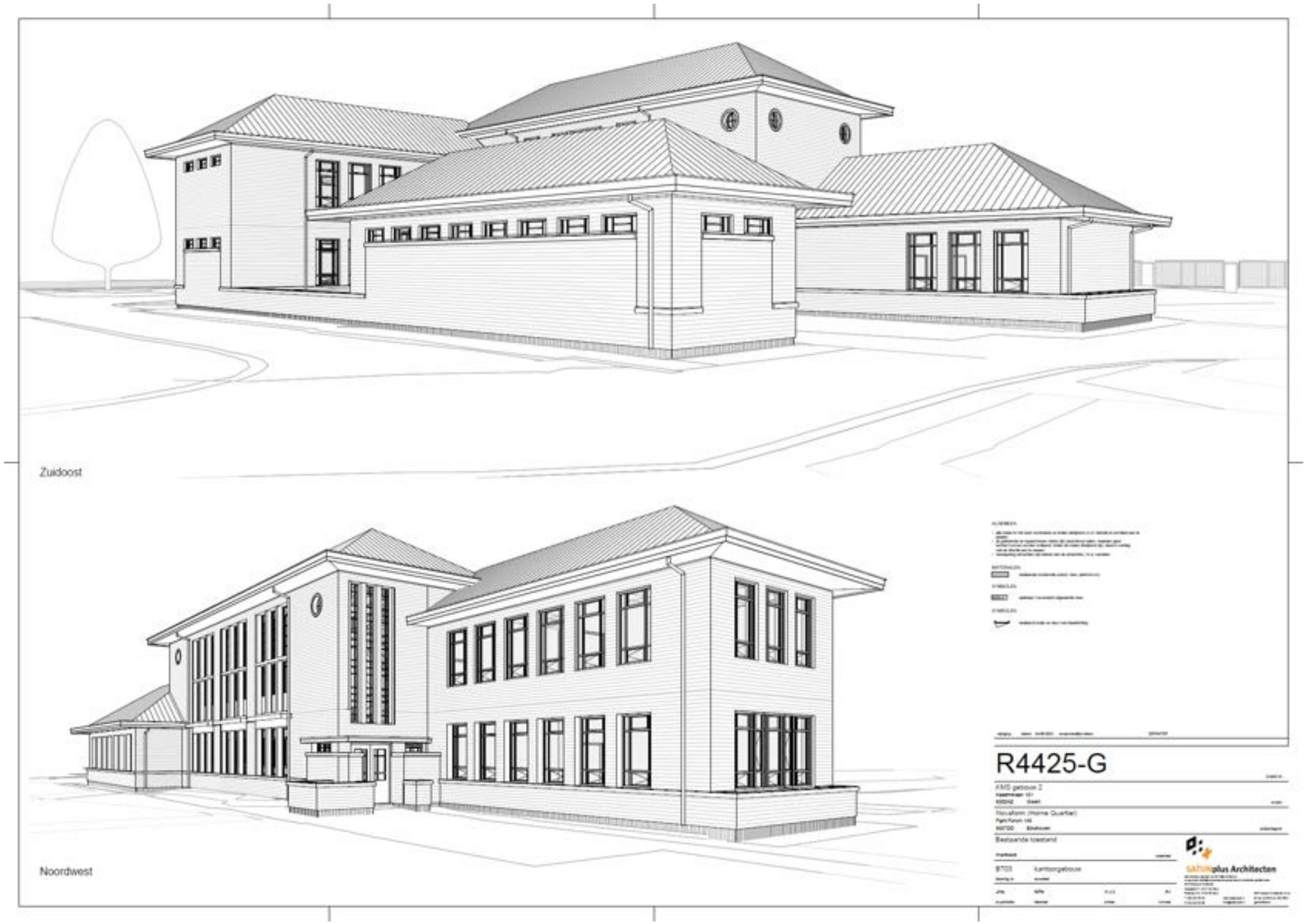
Gebouw 2: Bureelgebouw

Bestaande toestand | gevels

Inventarisatie

Gebouw 2: Bureelgebouw

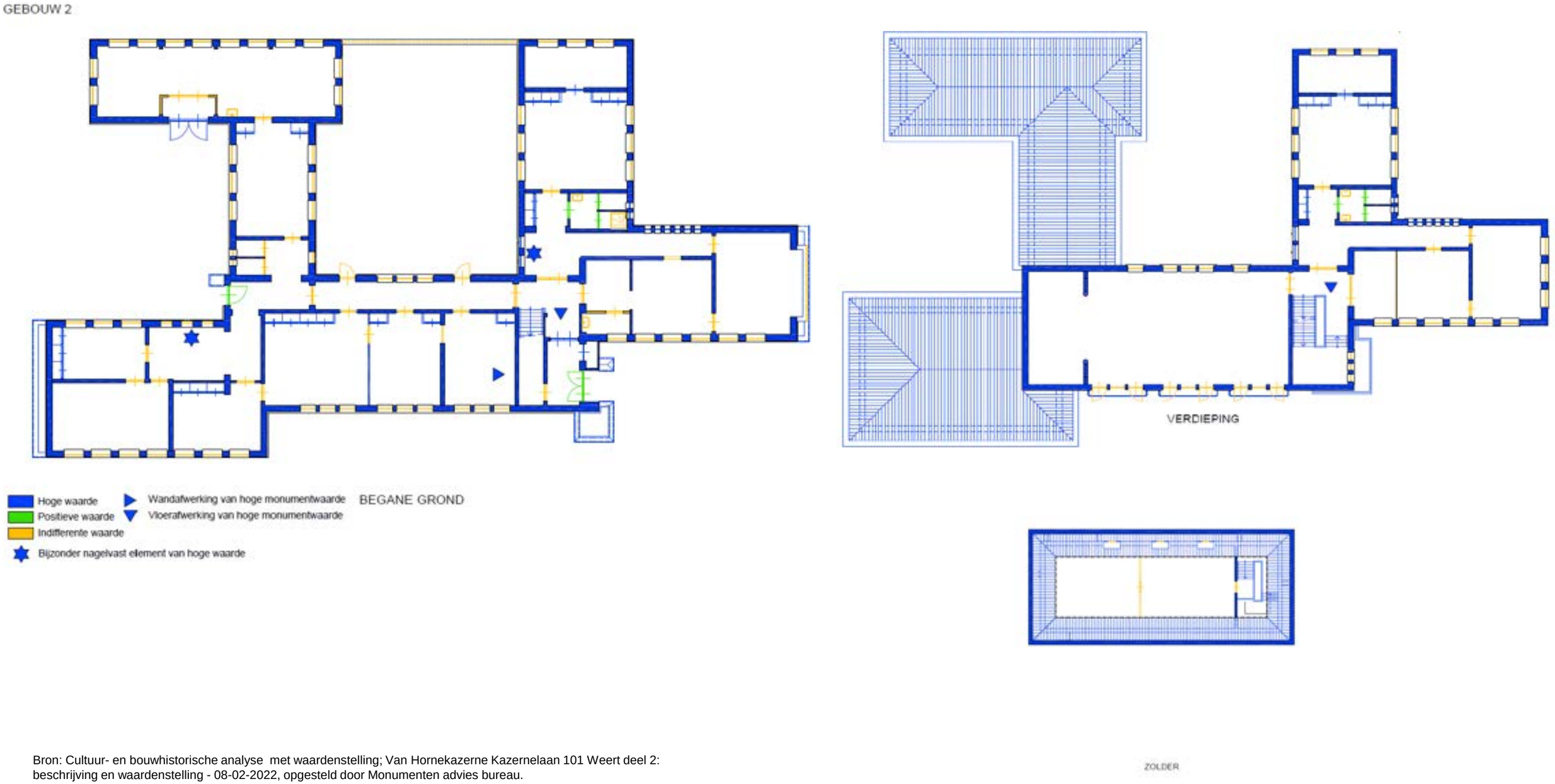
Bestaande toestand | 3d impressies



Inventarisatie

Gebouw 2: Bureelgebouw

Bestaande toestand | waarderingskaarten



Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

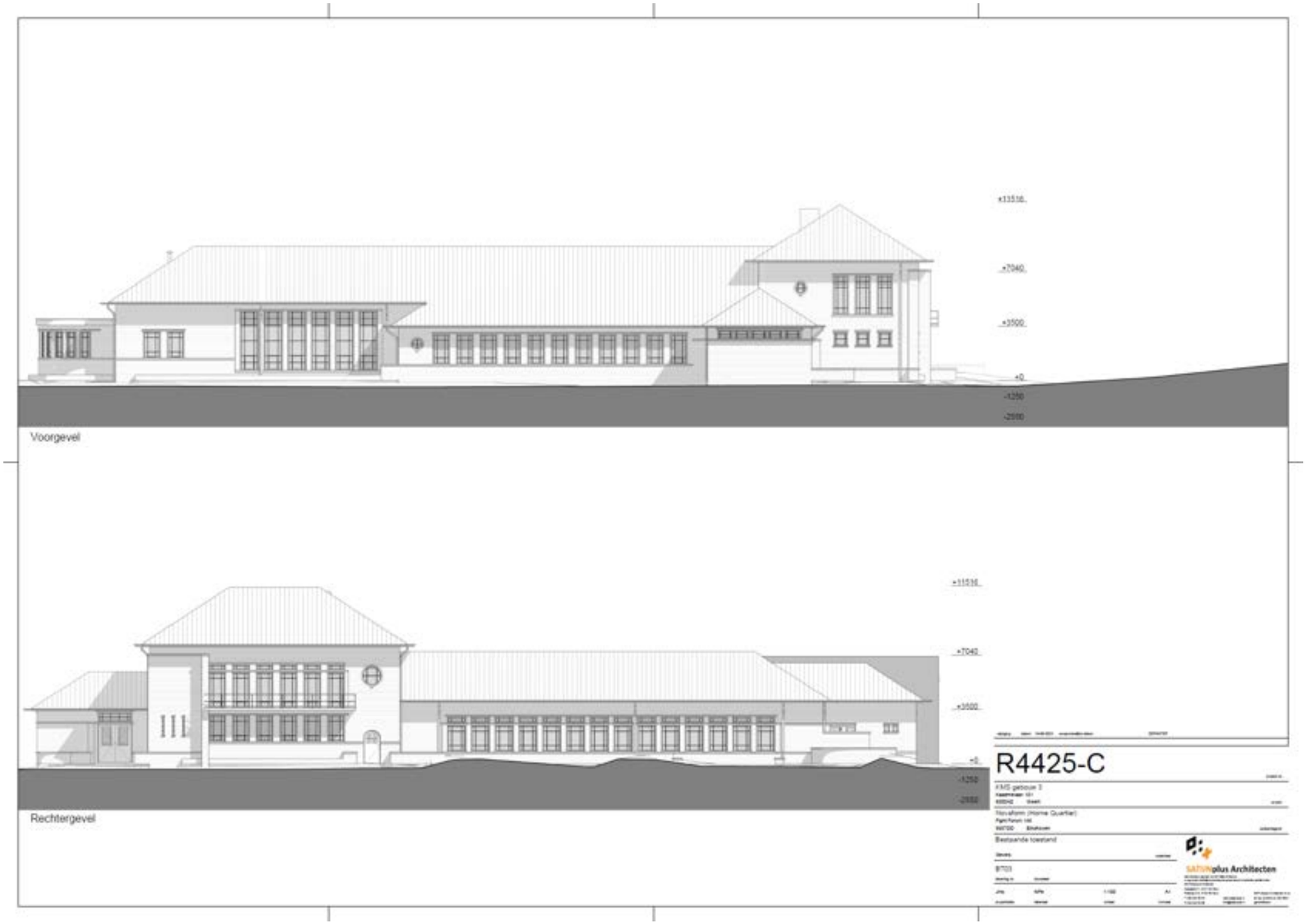
Gebouw 2: Bureelgebouw

Bestaande toestand | gebreken

Inventarisatie

Gebouw 3: Cantinegebouw

Bestaande toestand | gevels



Inventarisatie

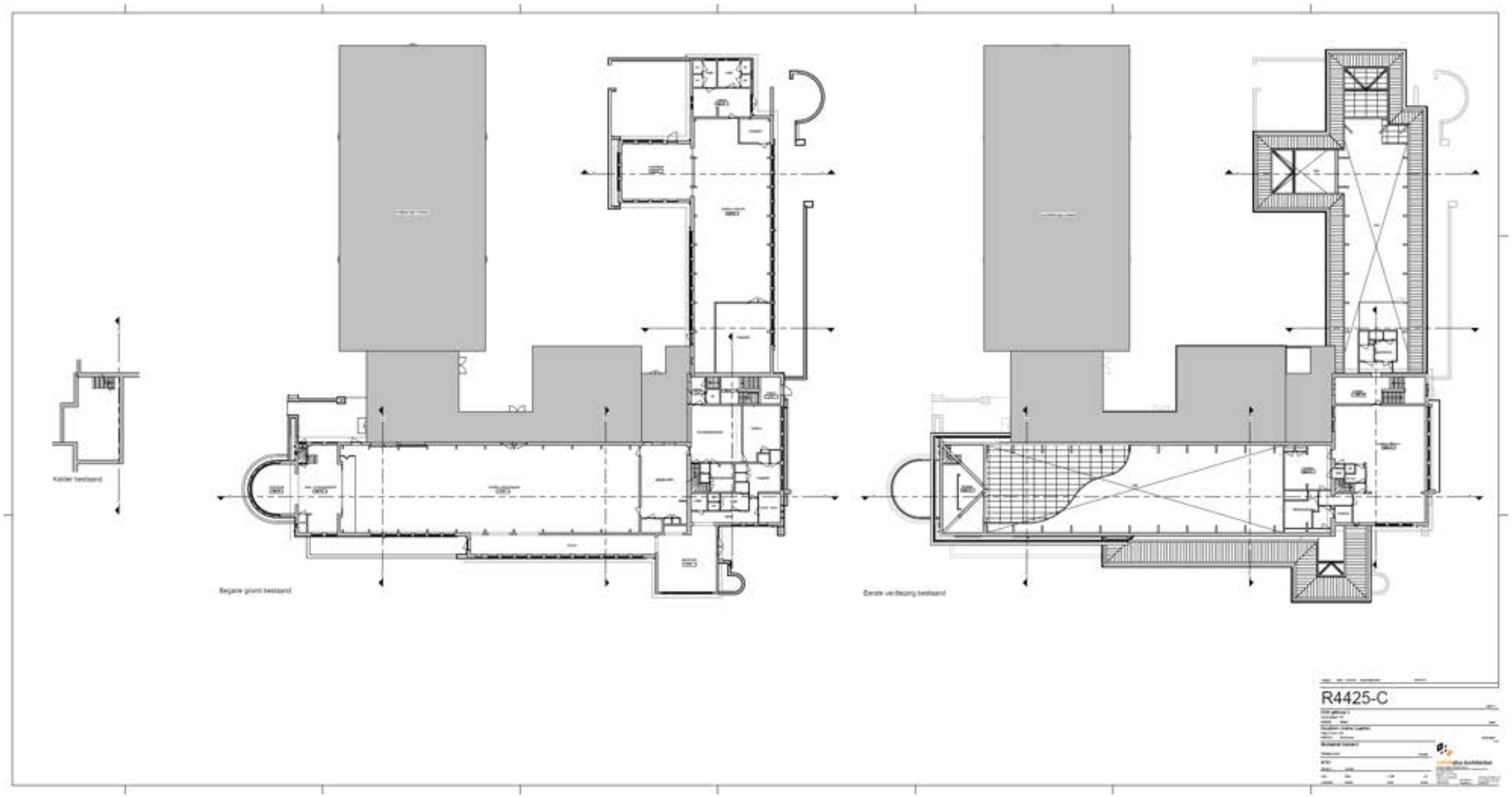
Gebouw 3: Cantinegebouw

Bestaande toestand | gevels

Inventarisatie

Gebouw 3: Cantinegebouw

Bestaande toestand | plattegronden



Inventarisatie

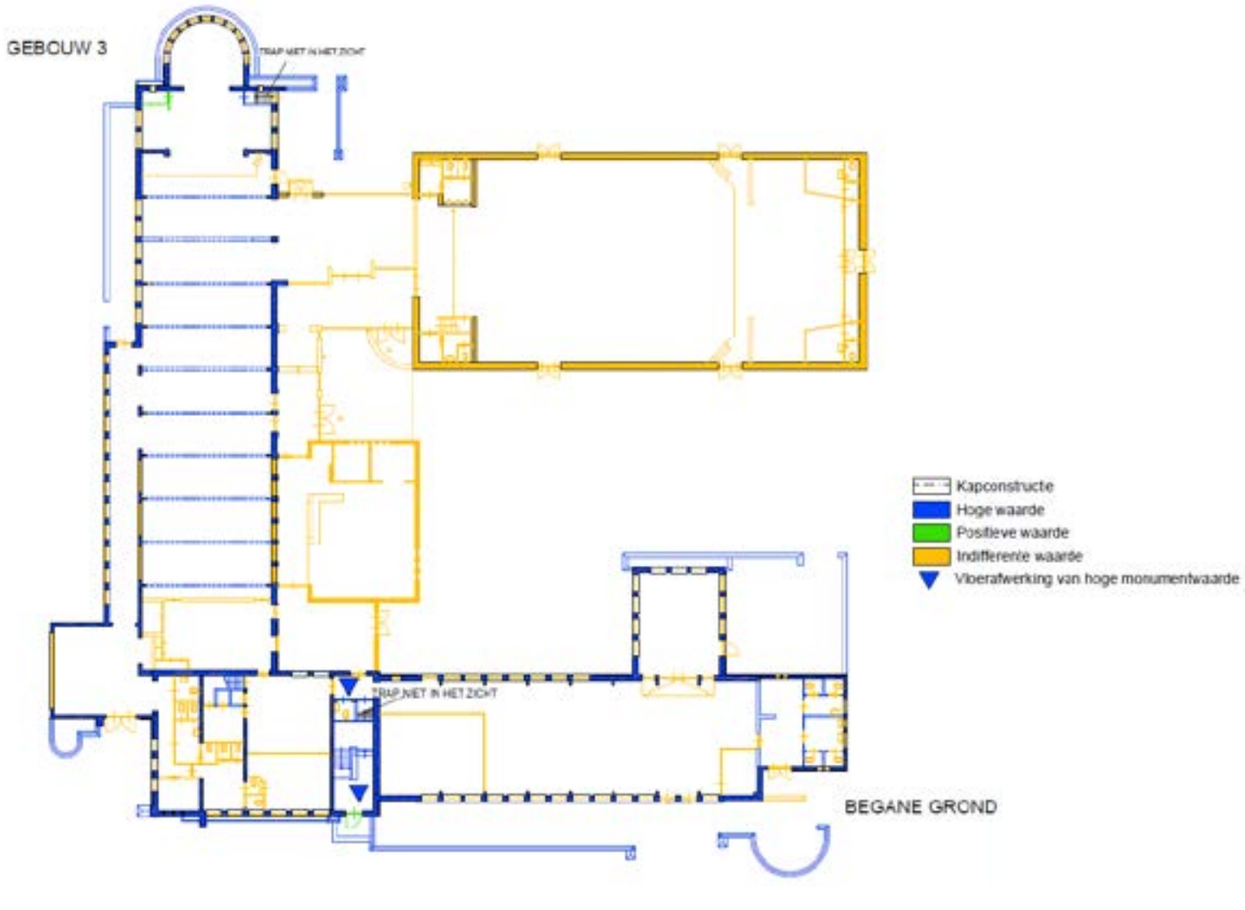
Gebouw 3: Cantinegebouw

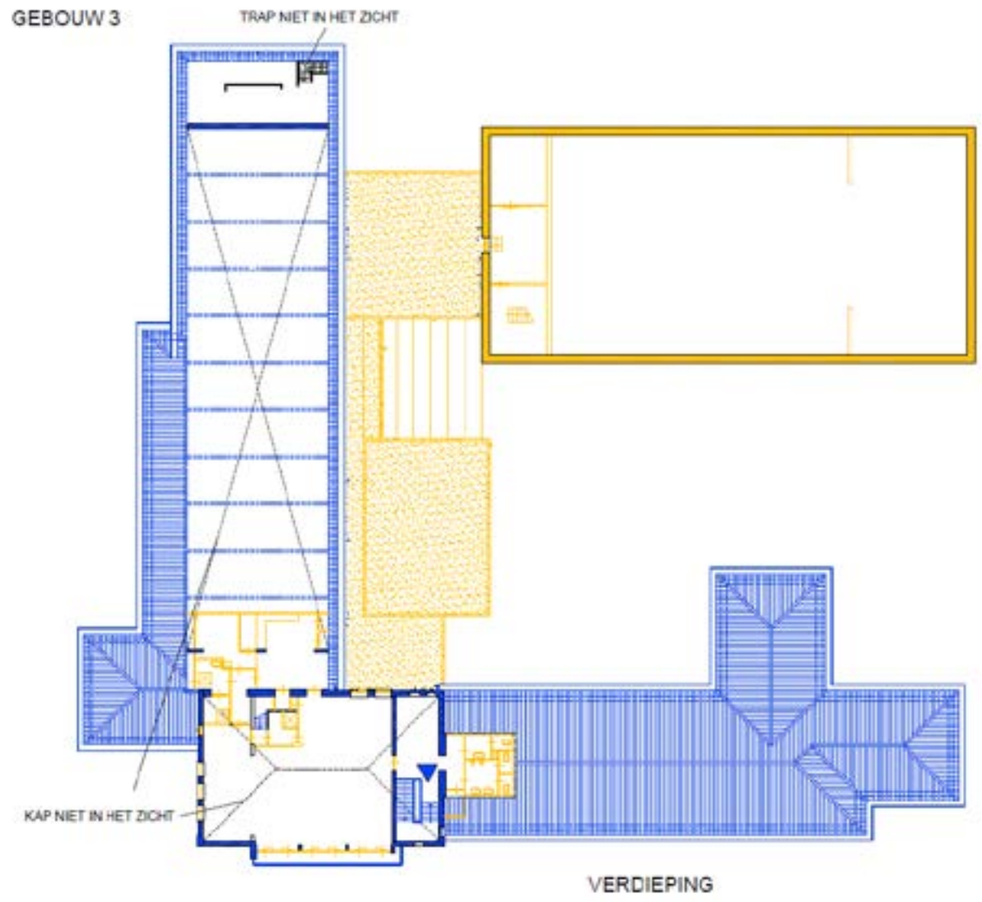
Bestaande toestand | 3d impressies

Inventarisatie

Gebouw 3: Cantinegebouw

Bestaande toestand | waarderingskaarten





Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

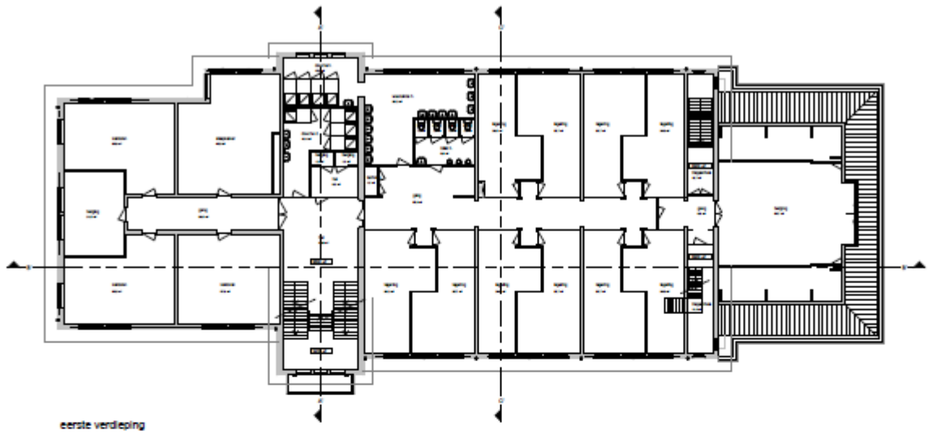
Gebouw 4: Legeringsgebouw

Bestaande toestand | gevels

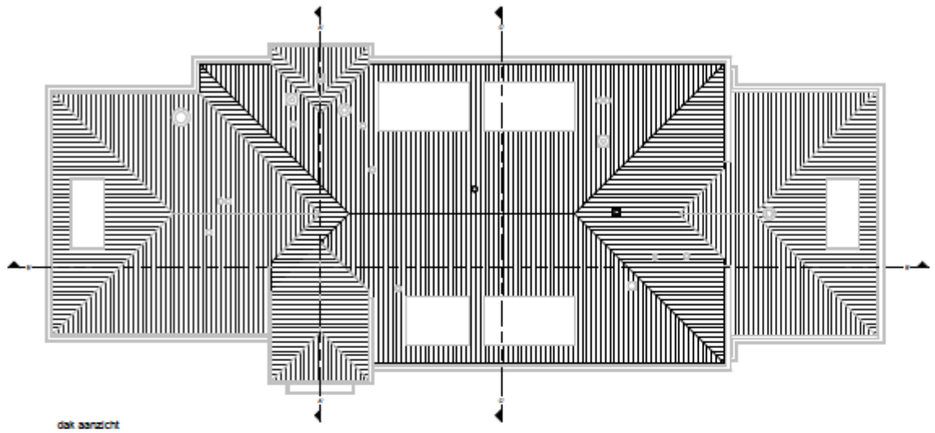
Inventarisatie

Gebouw 4: Legeringsgebouw

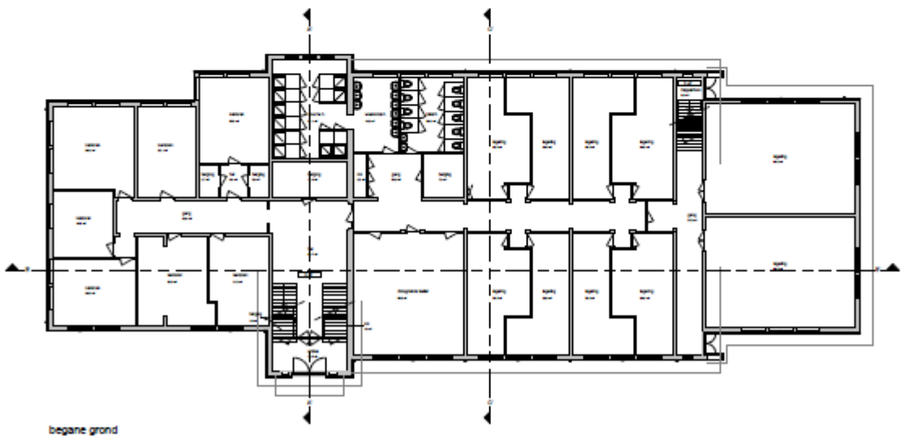
Bestaande toestand | plattegronden



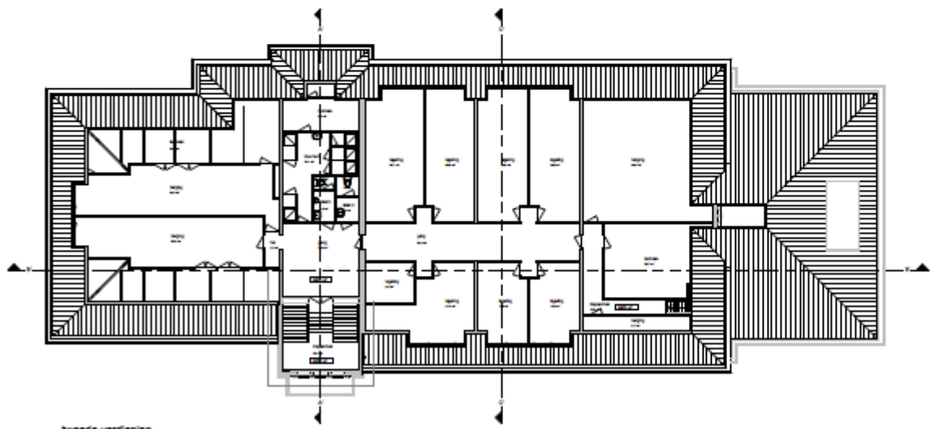
eerste verdieping



dak aanzicht



begane grond



tweede verdieping

R4425-A

Inventarisatie

Gebouw 4: Legeringsgebouw

Bestaande toestand | 3d impressies

impressie zuidoost

impressie noordwest

R4425-A

KMS gebouw 4

Novaform (Home Quarter)

Bestaande toestand

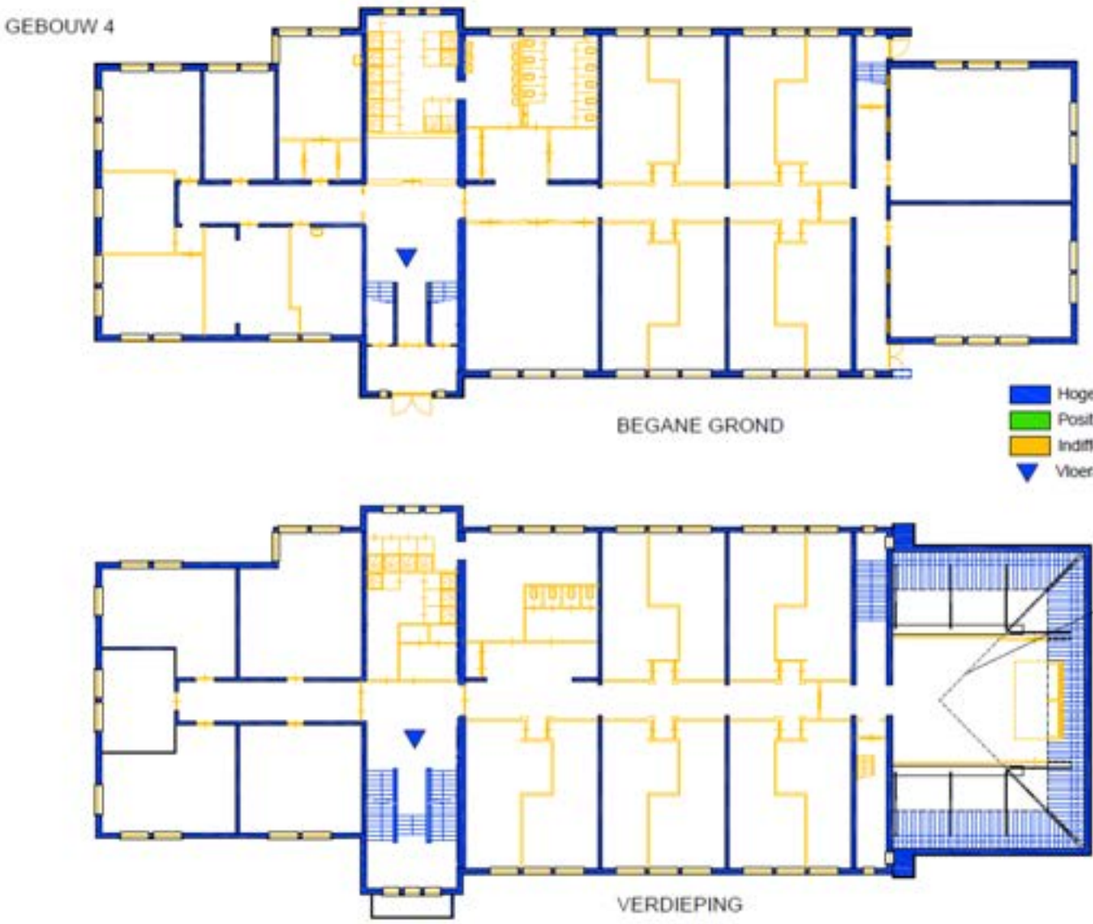
BTD4

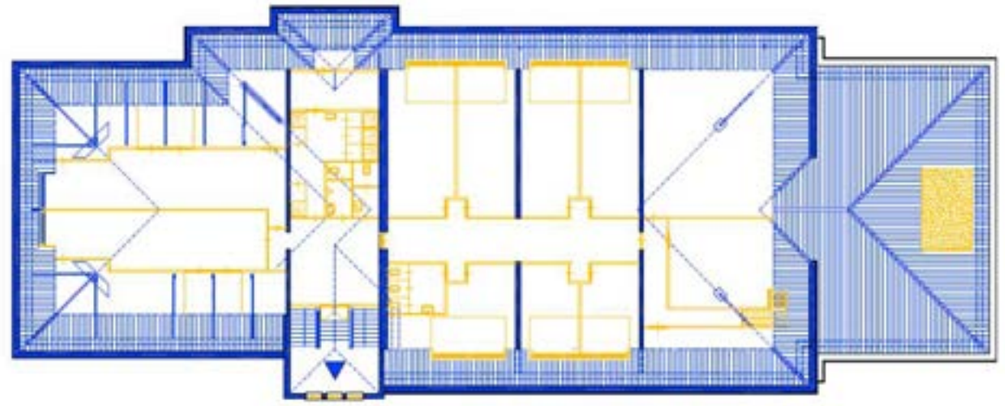
SATIJNplus Architecten

Inventarisatie

Gebouw 4: Legeringsgebouw

Bestaande toestand | waarderingskaarten



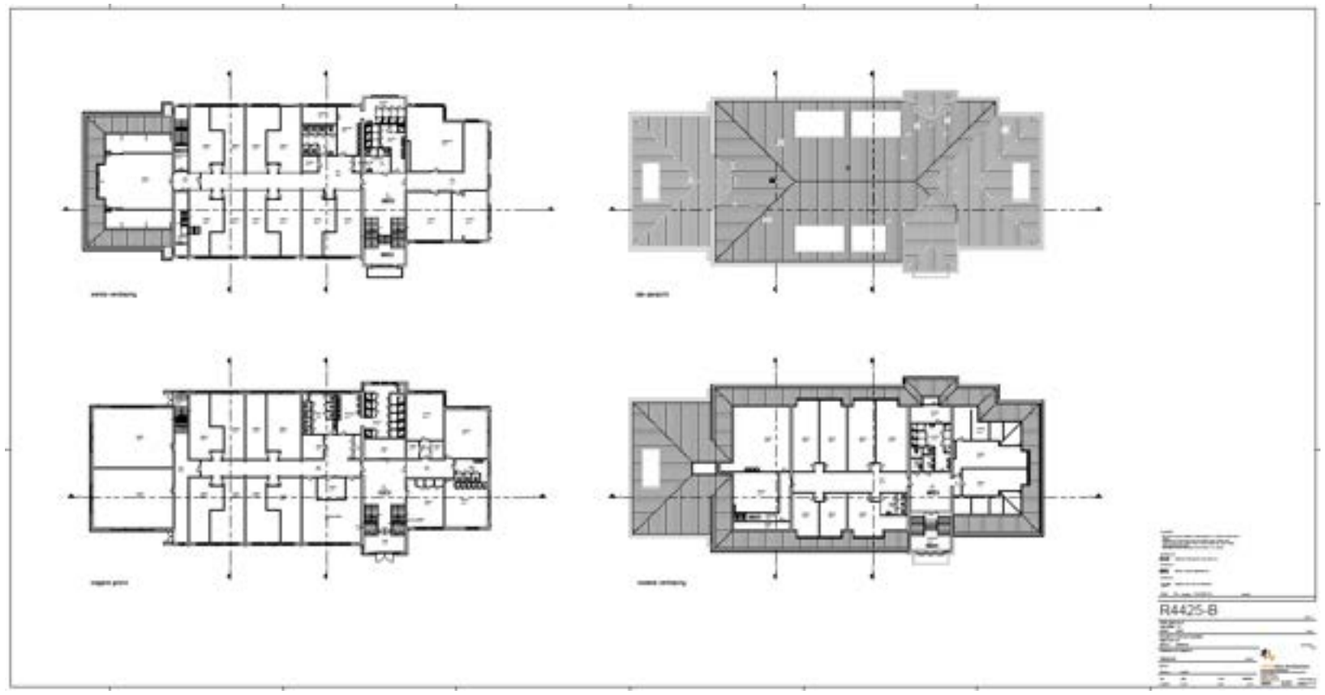


Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 5 en 6: Legeringsgebouw

Bestaande toestand | plattegronden, gevels, 3d impressies en waarderingskaarten

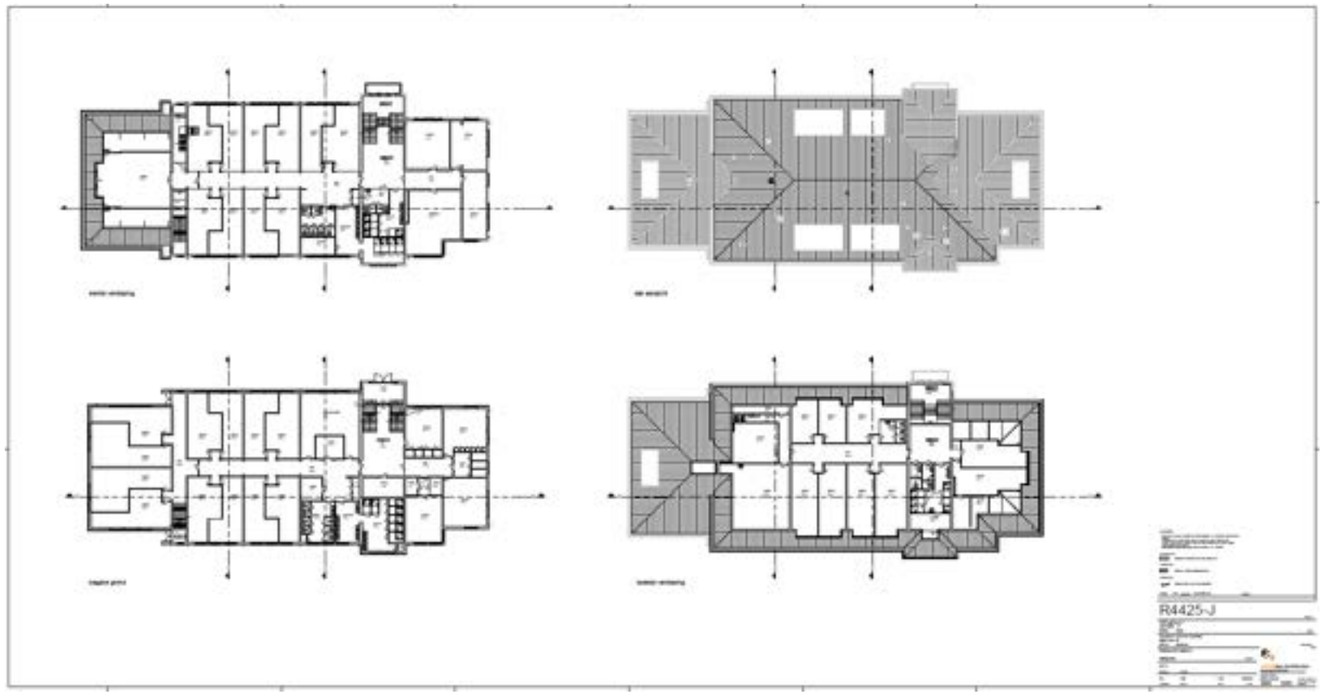


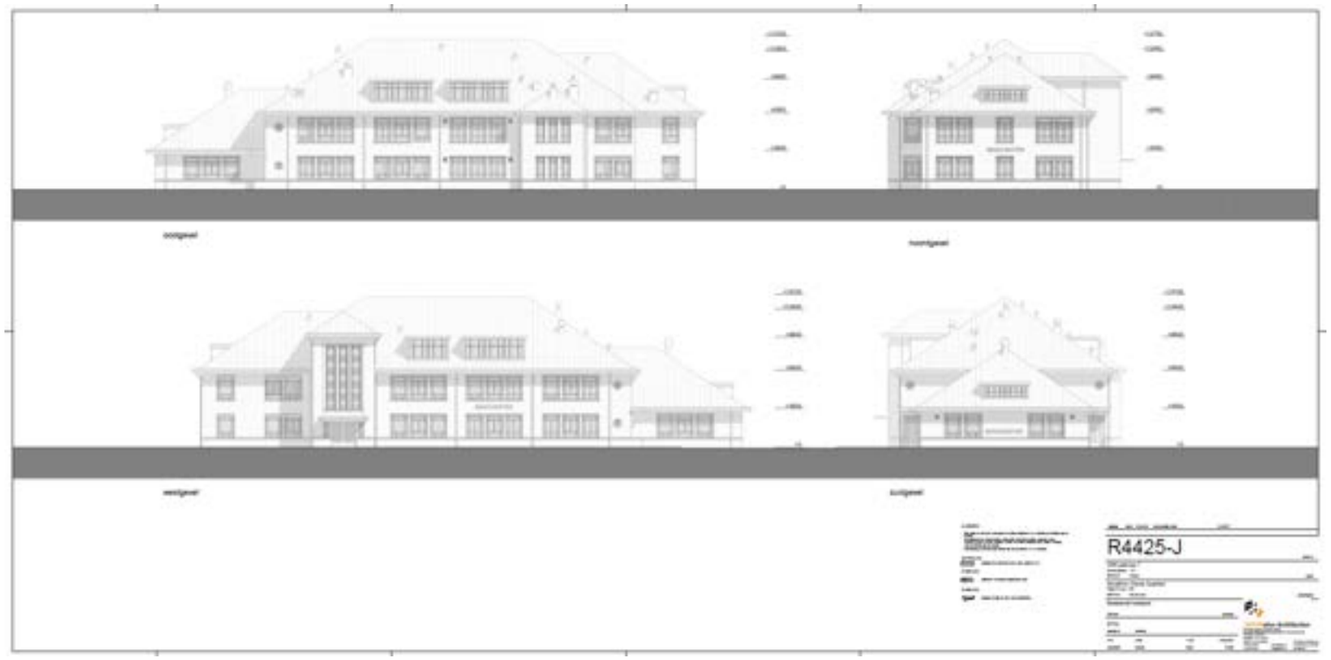
Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

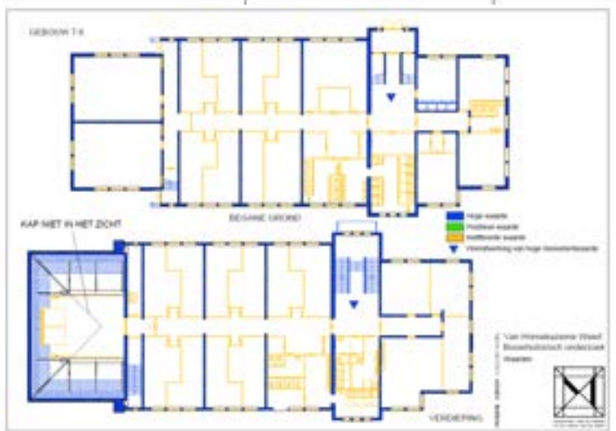
Inventarisatie

Gebouw 7 en 8: Legeringsgebouw

Bestaande toestand | plattegronden, gevels, 3d impressies en waarderingskaarten





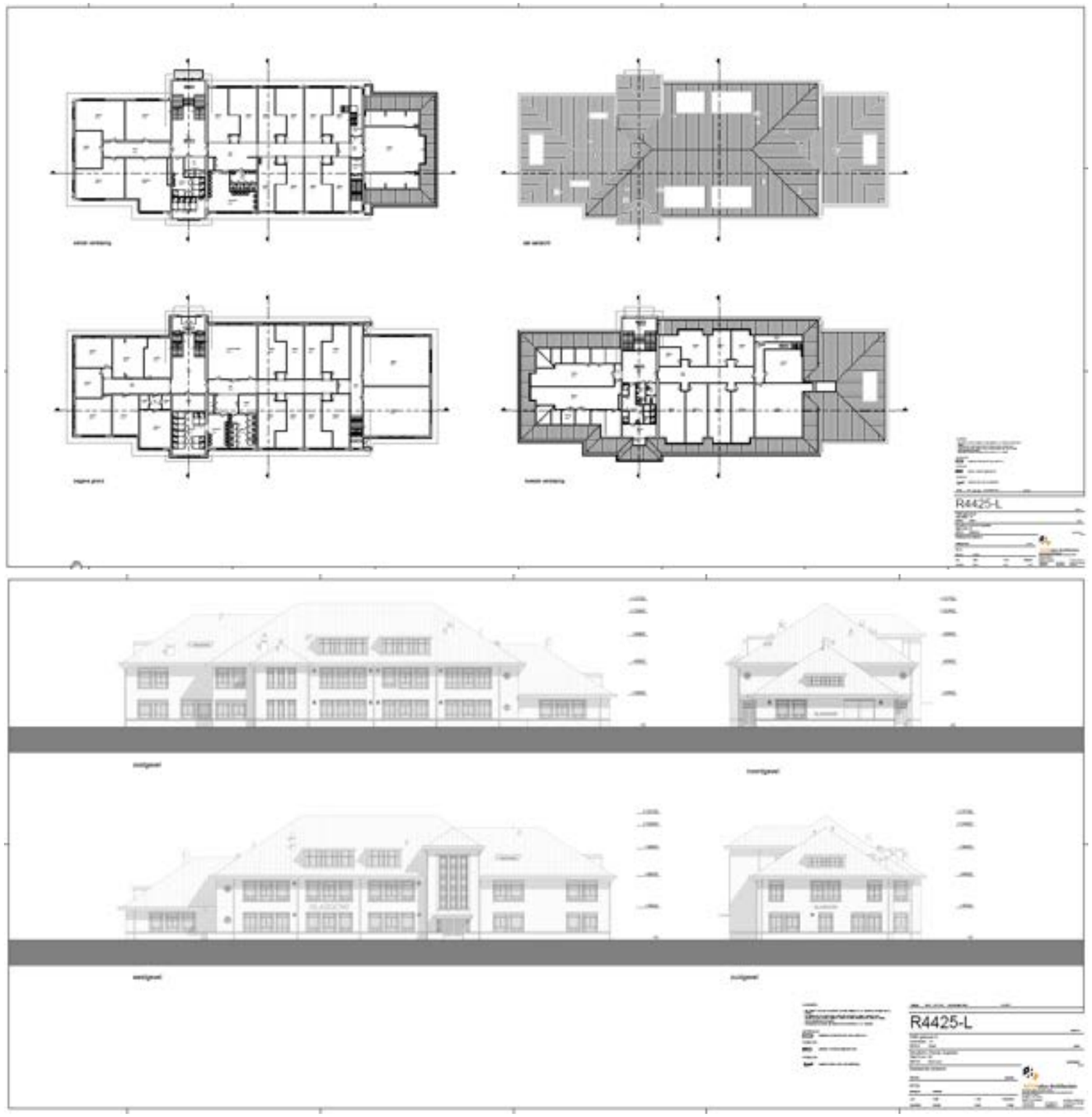


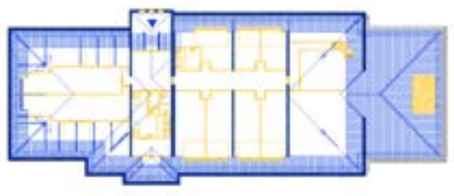
Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 9: Legeringsgebouw

Bestaande toestand | plattegronden, gevels, 3d impressies en waarderingskaarten



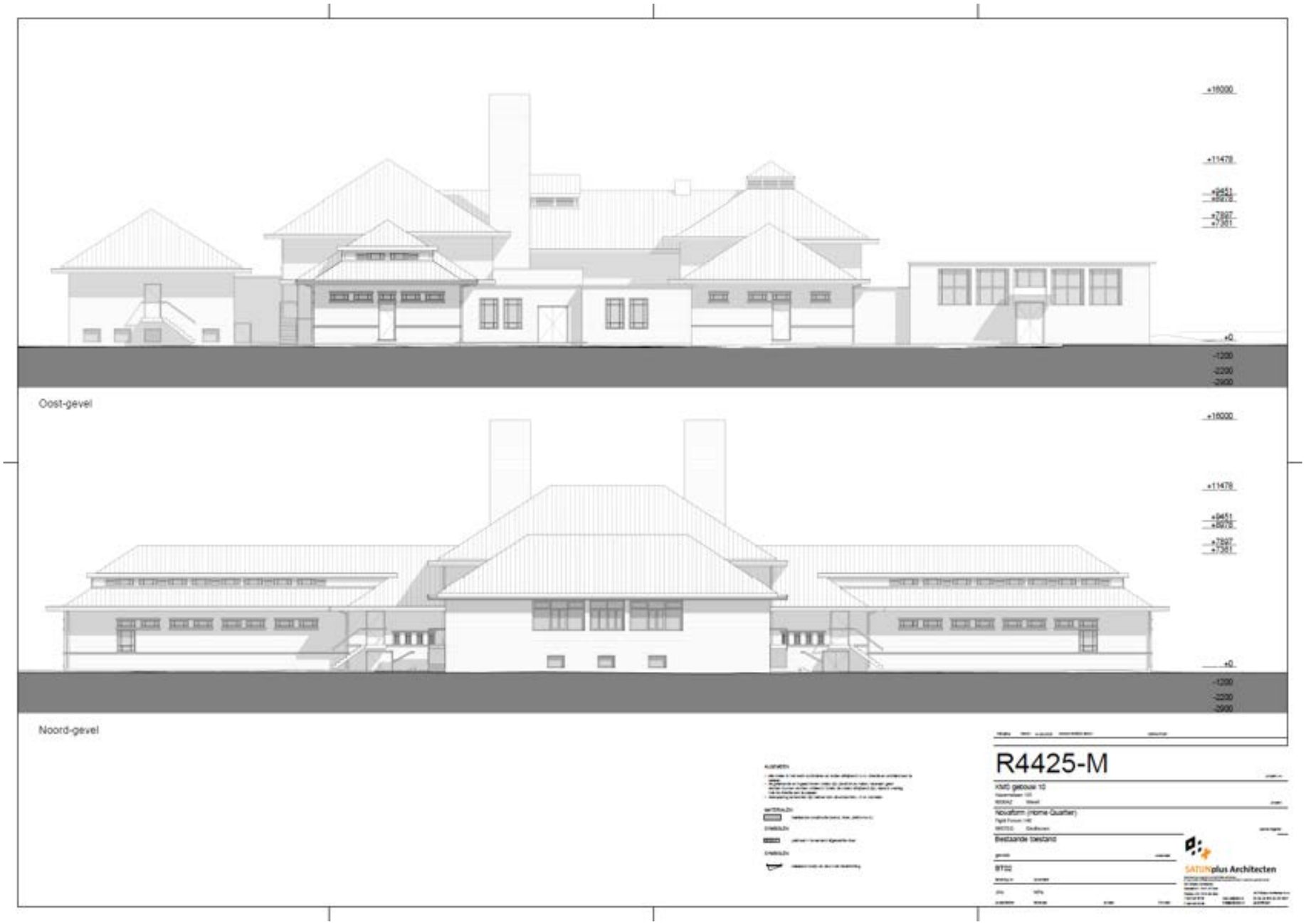


Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 10: Keukengebouw

Bestaande toestand | gevels



Inventarisatie

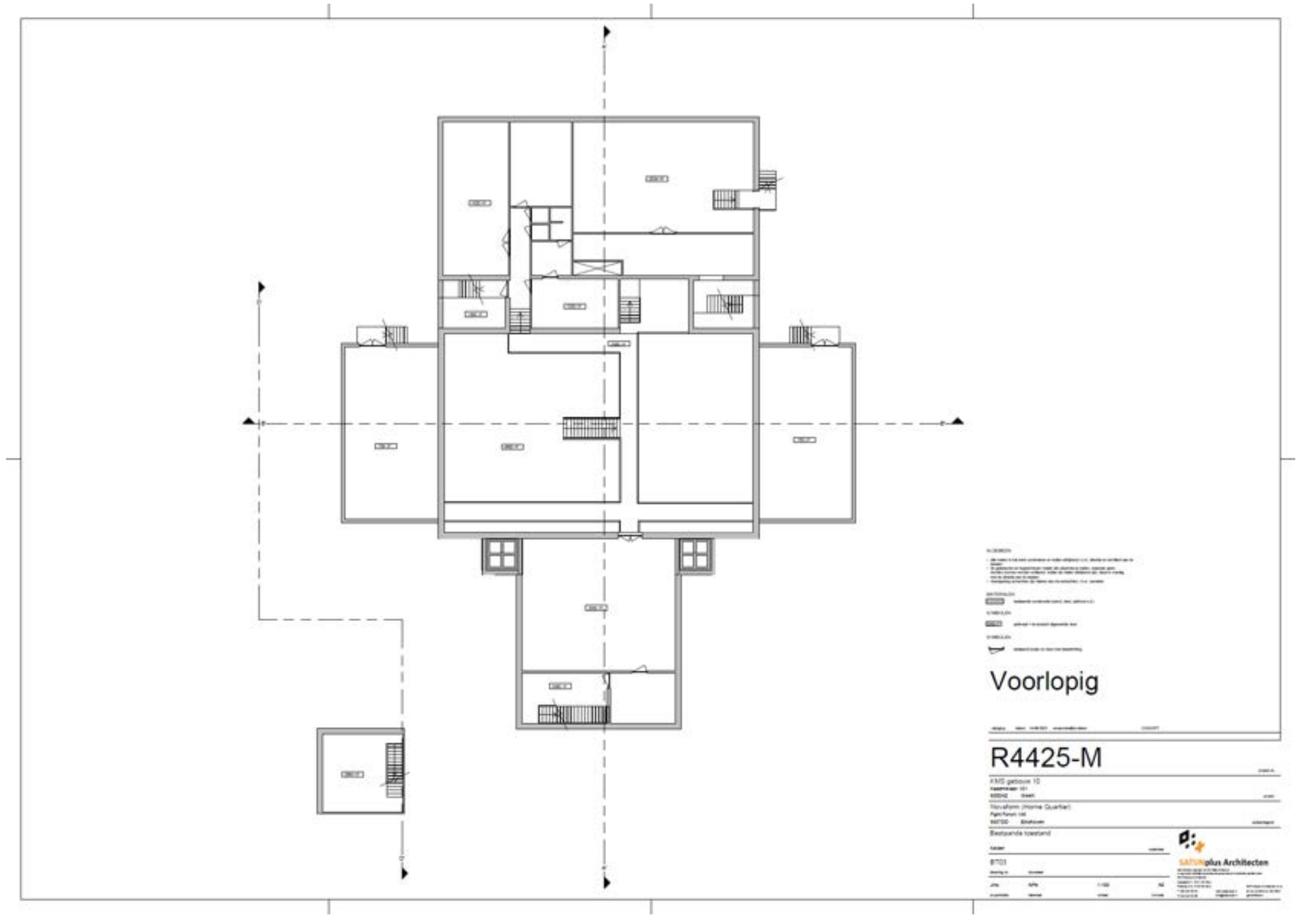
Gebouw 10: Keukengebouw

Bestaande toestand | gevels

Inventarisatie

Gebouw 10: Keukengebouw

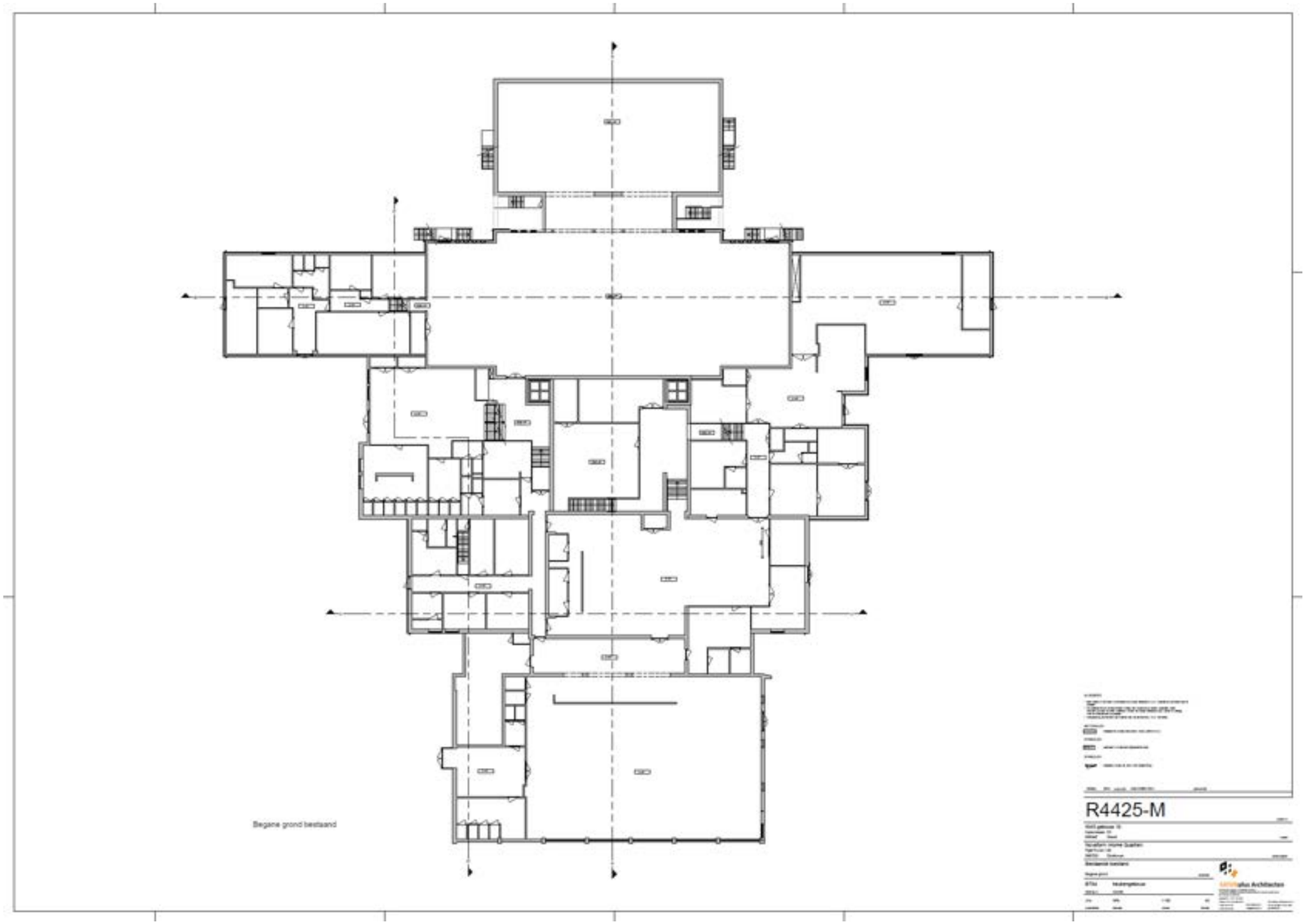
Bestaande toestand | plattegrond kelder



Inventarisatie

Gebouw 10: Keukengebouw

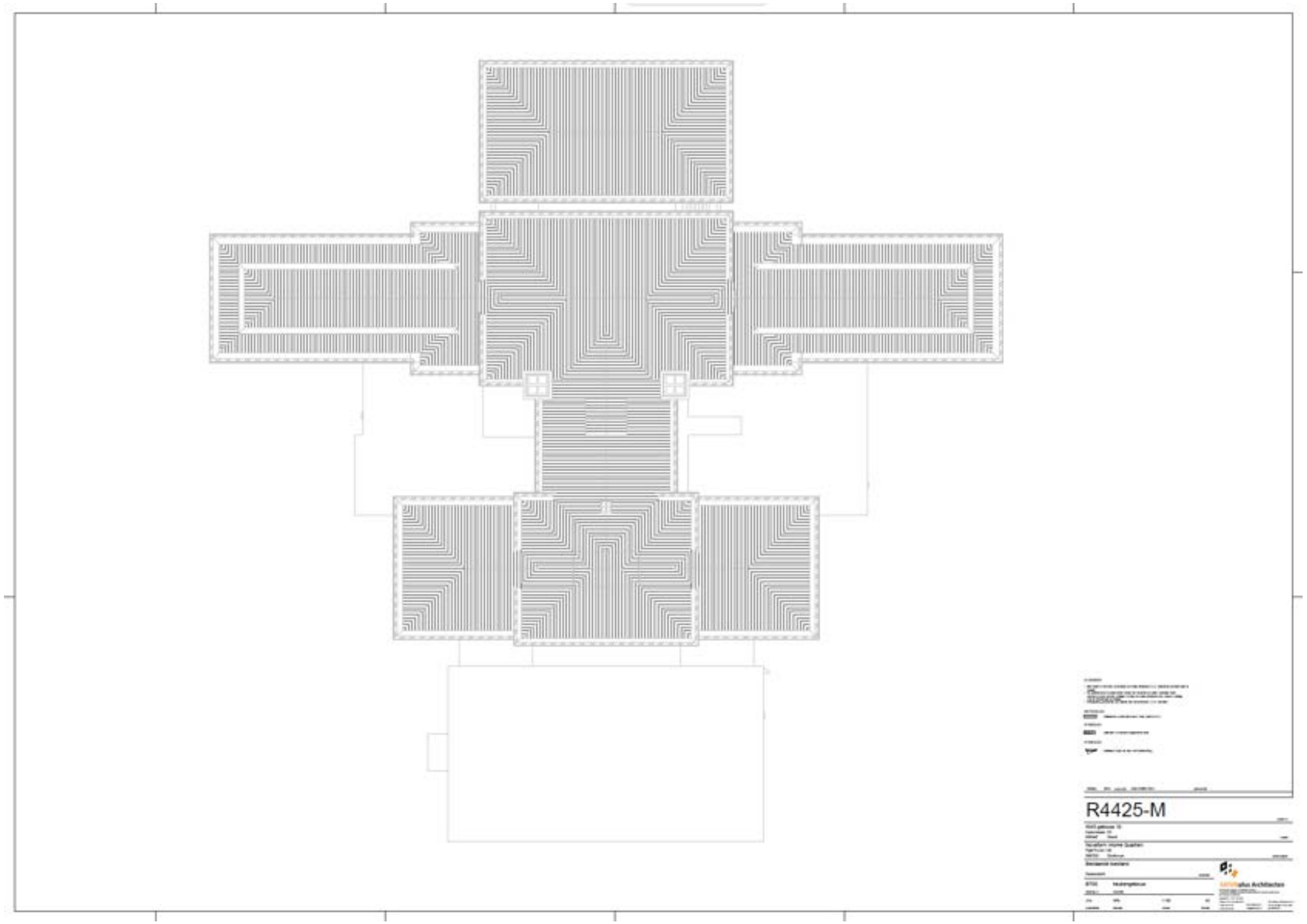
Bestaande toestand | plattegrond begane grond



Inventarisatie

Gebouw 10: Keukengebouw

Bestaande toestand | plattegrond dakaanzicht



Inventarisatie

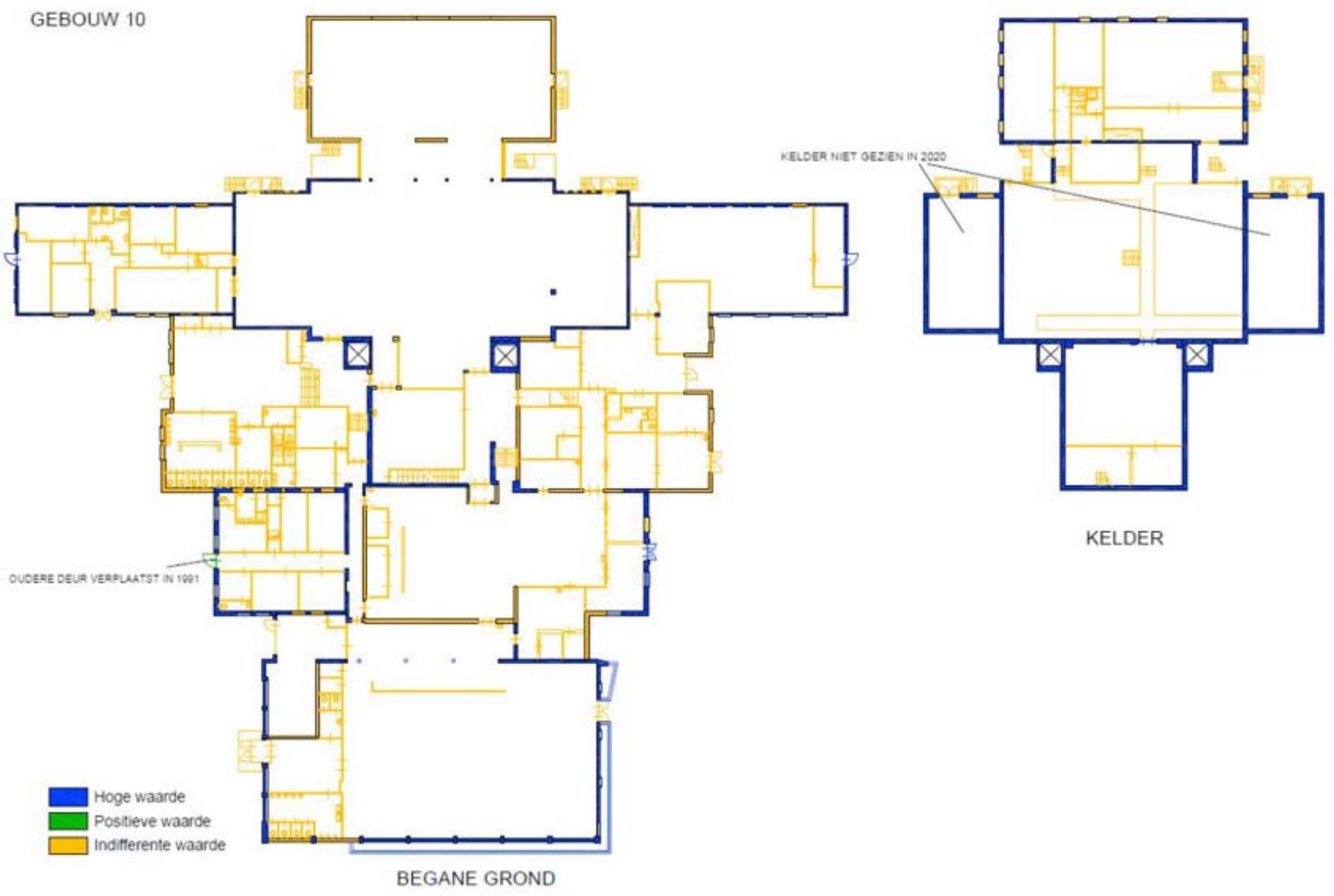
Gebouw 10: Keukengebouw

Bestaande toestand | 3d impressies

Inventarisatie

Gebouw 10: Keukengebouw

Bestaande toestand | waarderingskaarten



Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

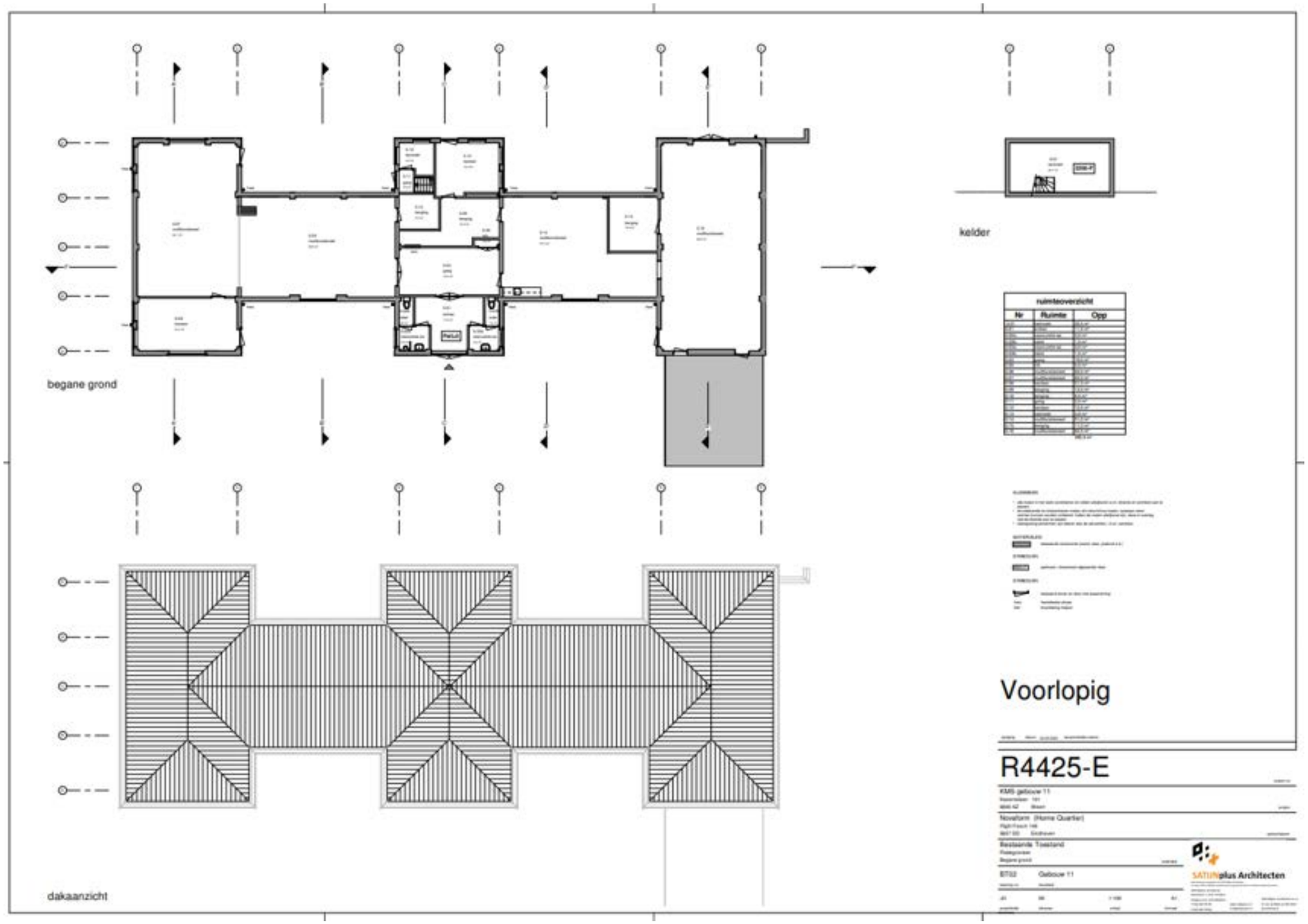
Gebouw 11: Magazijn

Bestaande toestand | gevels, doorsnedes en 3d impressie

Inventarisatie

Gebouw 11: Magazijn

Bestaande toestand | plattegronden en dakaanzicht



Inventarisatie

Gebouw 11: Magazijn

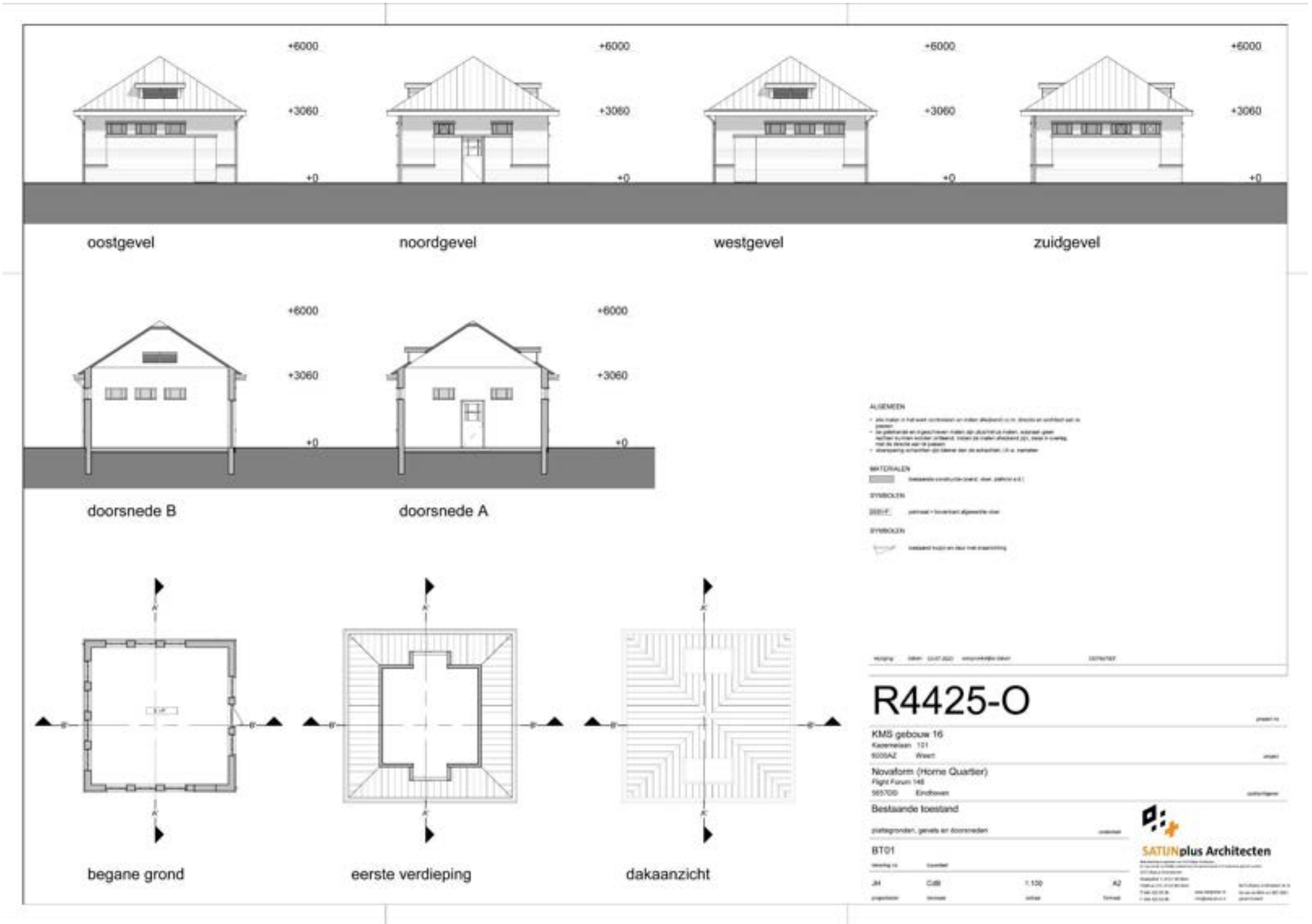
Bestaande toestand | waarderingskaart

Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 16

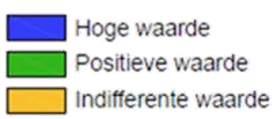
Bestaande toestand | gevels, plattegronden en doorsnedes



Inventarisatie

Gebouw 16

Bestaande toestand | waarderingskaart

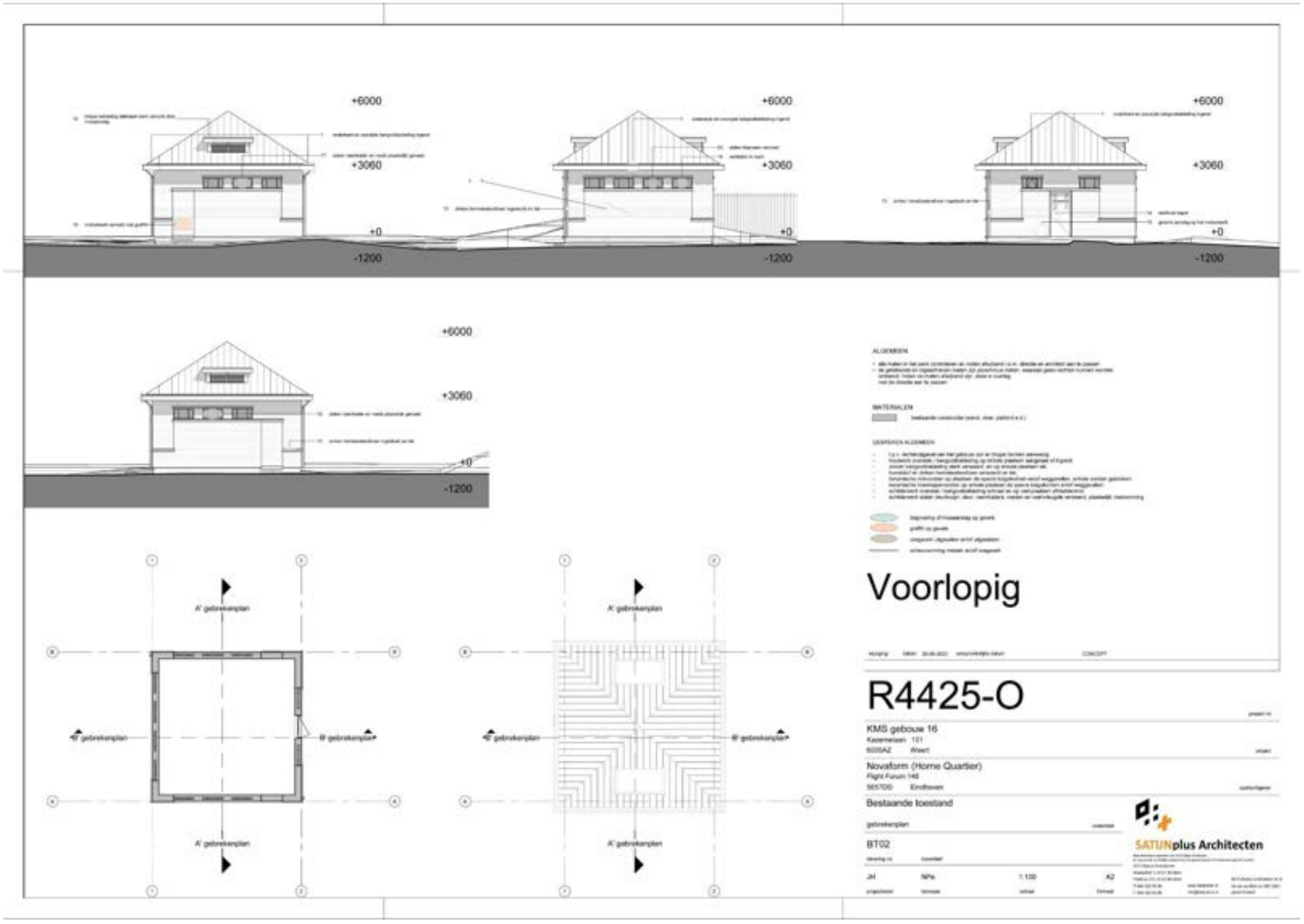


Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 16

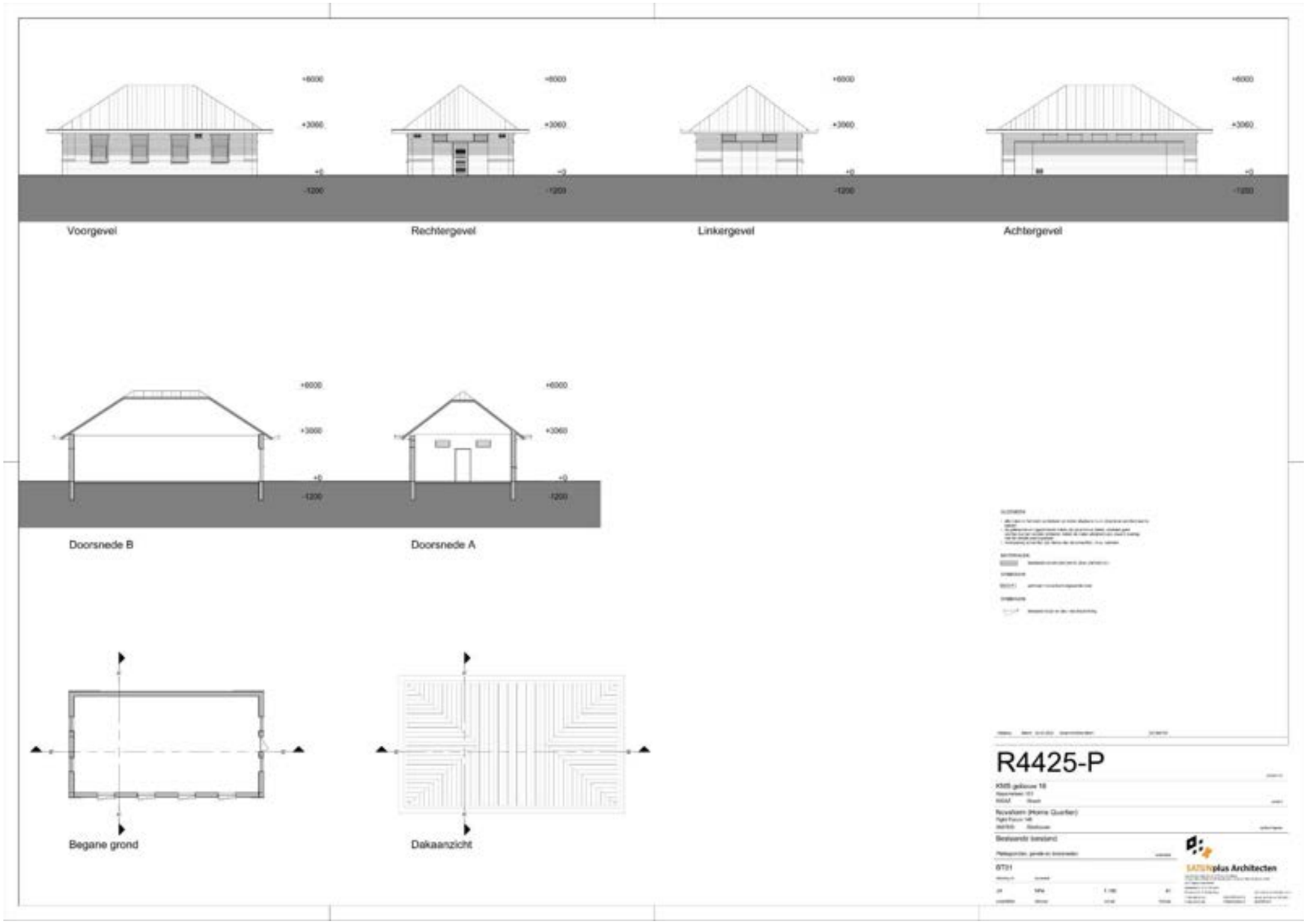
Bestaande toestand | gebreken



Inventarisatie

Gebouw 17

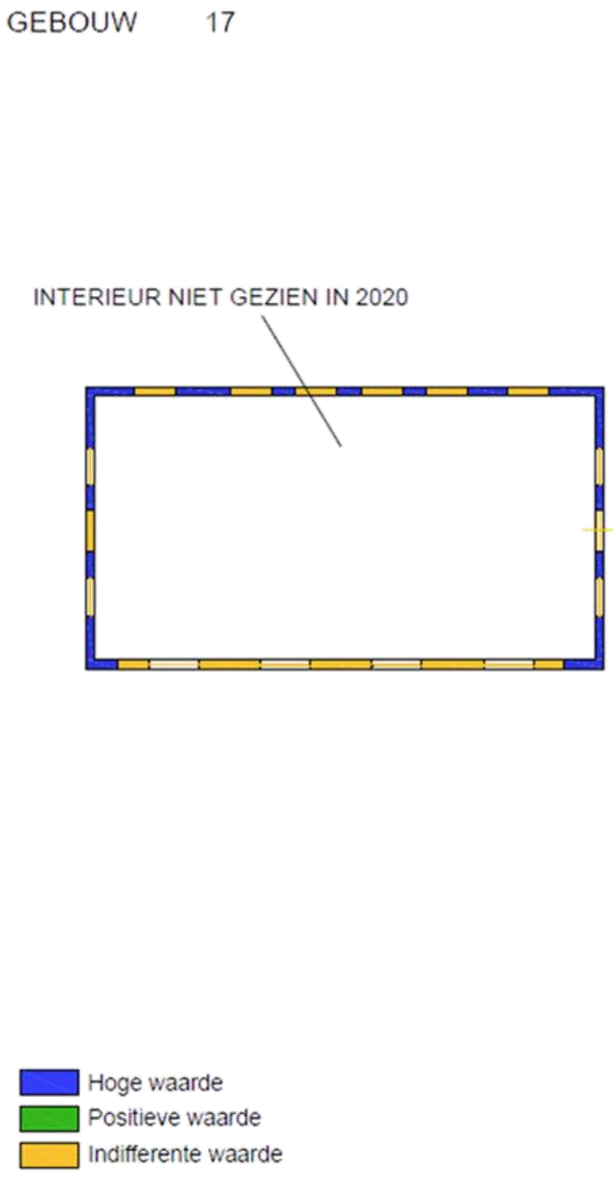
Bestaande toestand | gevels, plattegronden en doorsnedes



Inventarisatie

Gebouw 17

Bestaande toestand | waarderingskaart

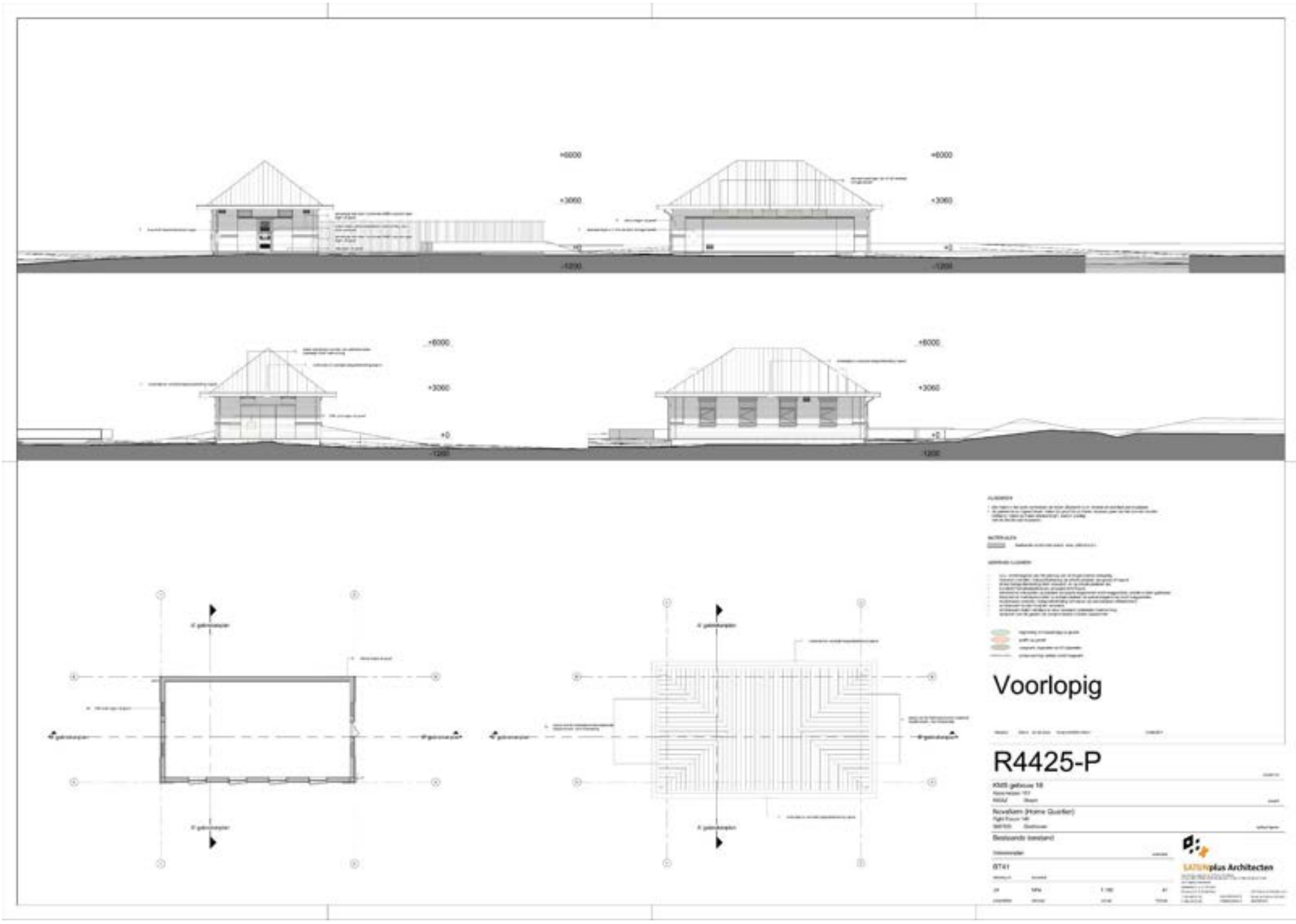


Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 17

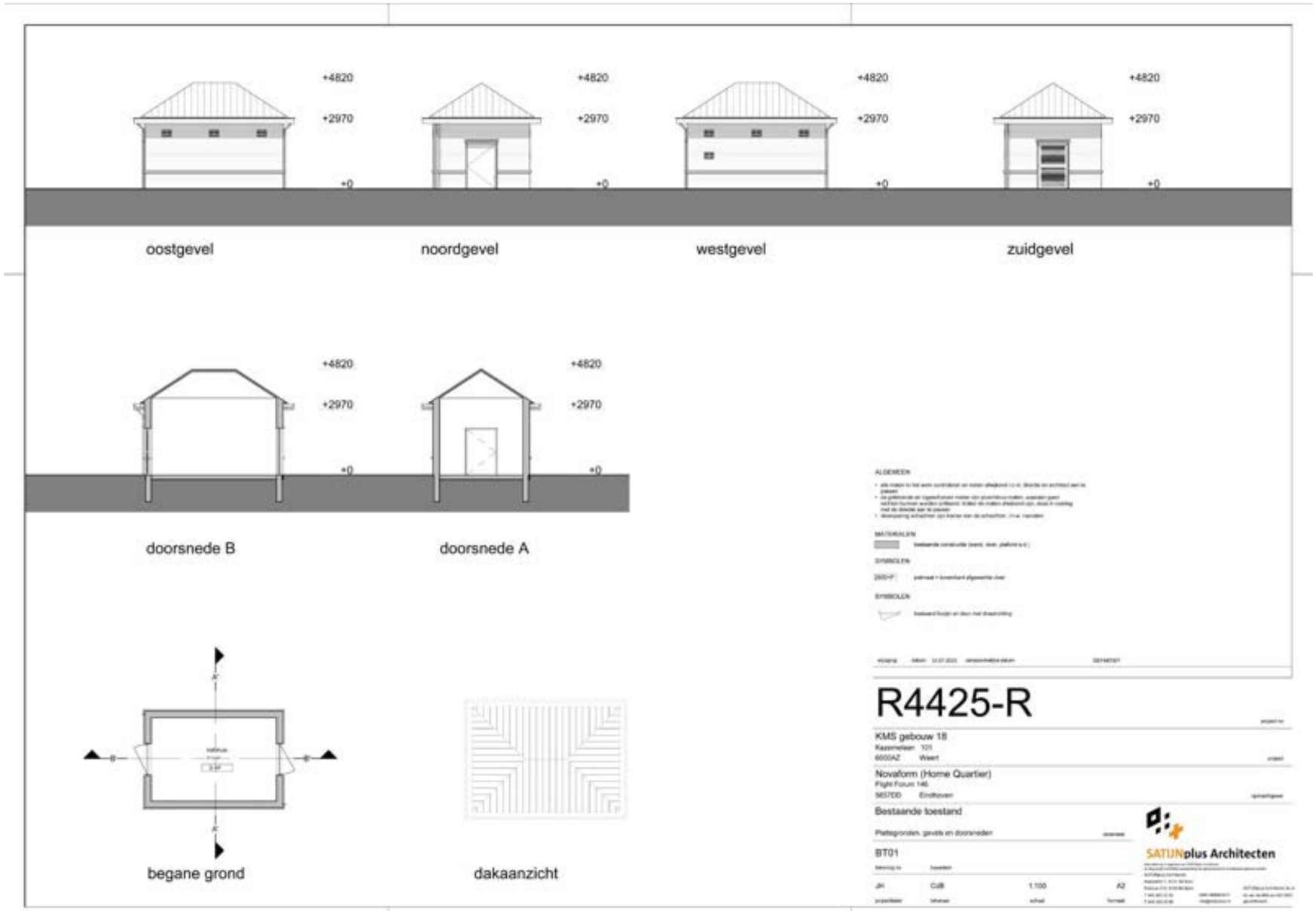
Bestaande toestand | gebreken



Inventarisatie

Gebouw 18

Bestaande toestand | gevels, doorsnedes en 3d impressie

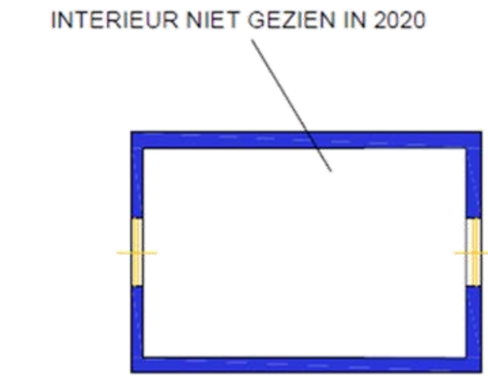


Inventarisatie

Gebouw 18

Bestaande toestand | waarderingskaart

GEBOUW 18



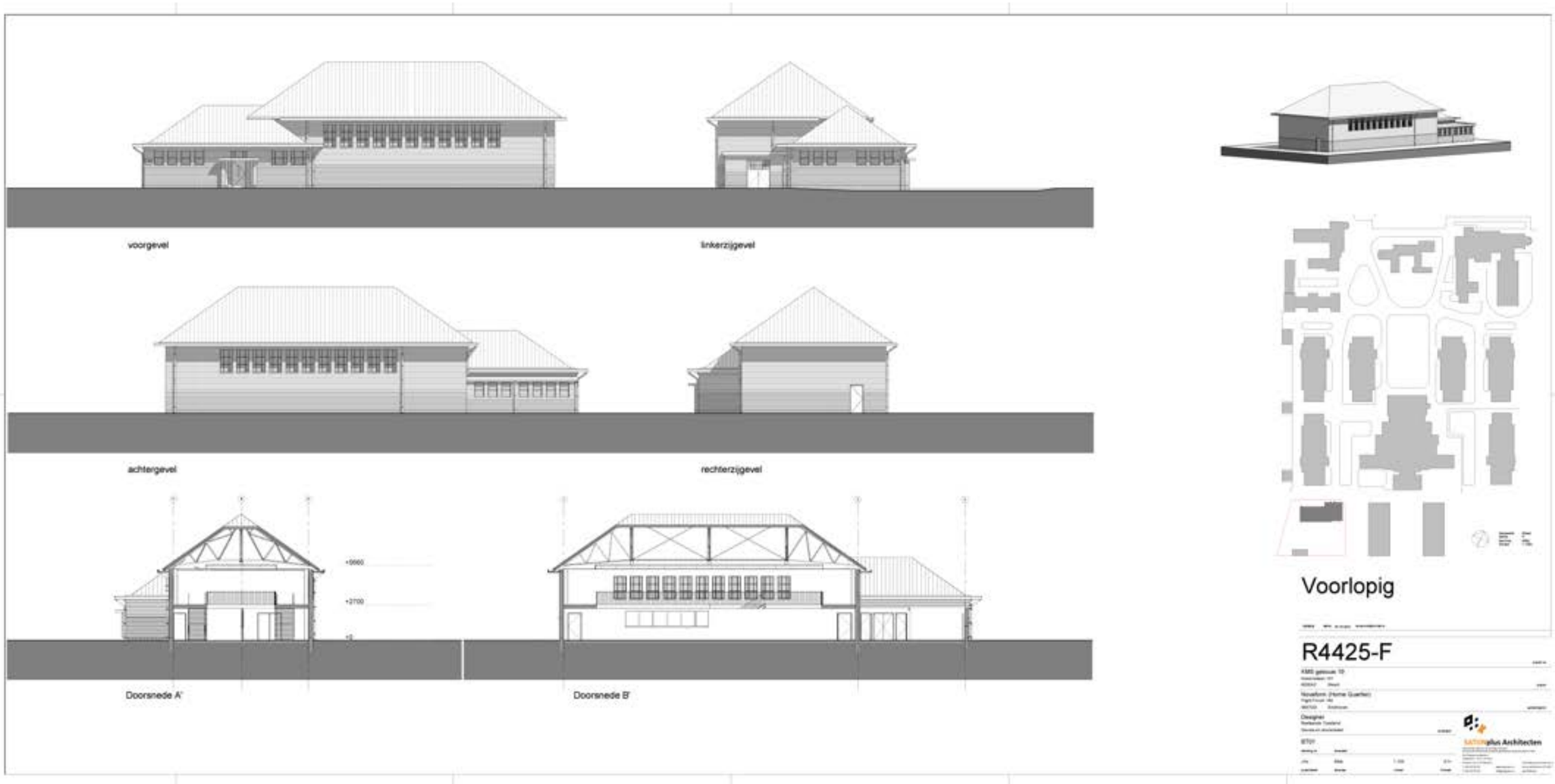
Hoge waarde
Positieve waarde
Indifferente waarde

Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 19: Gymnastiekzaal

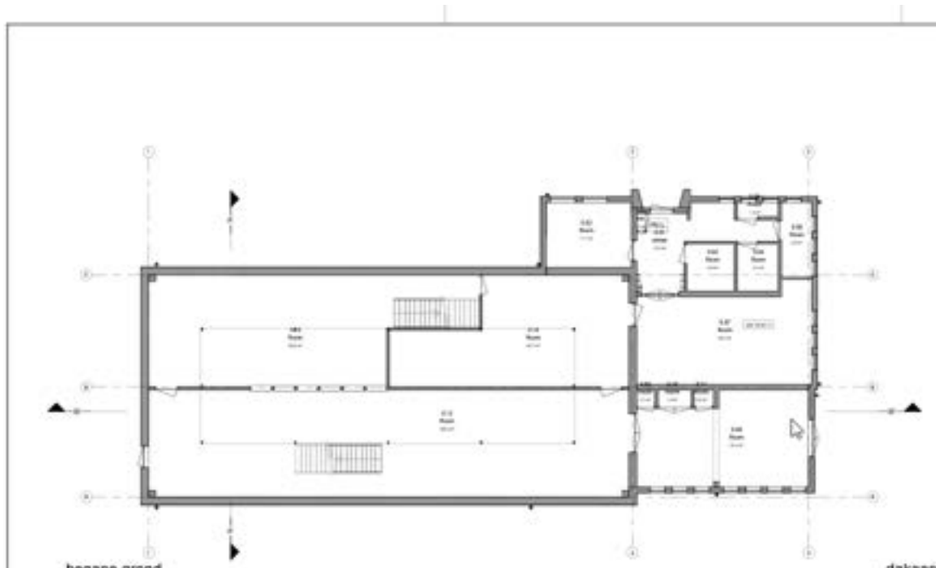
Bestaande toestand | gevels, doorsnedes en 3d impressie



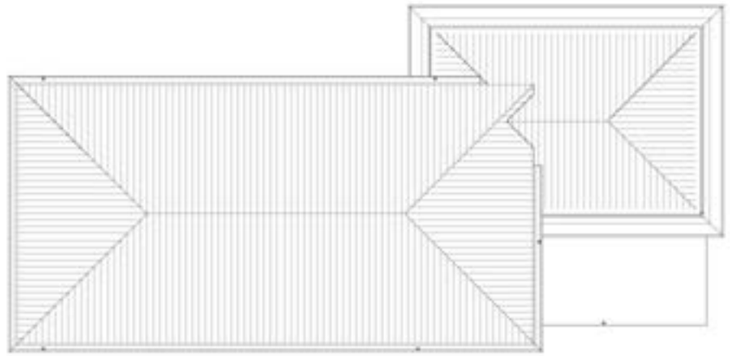
Inventarisatie

Gebouw 19: Gymnastiekzaal

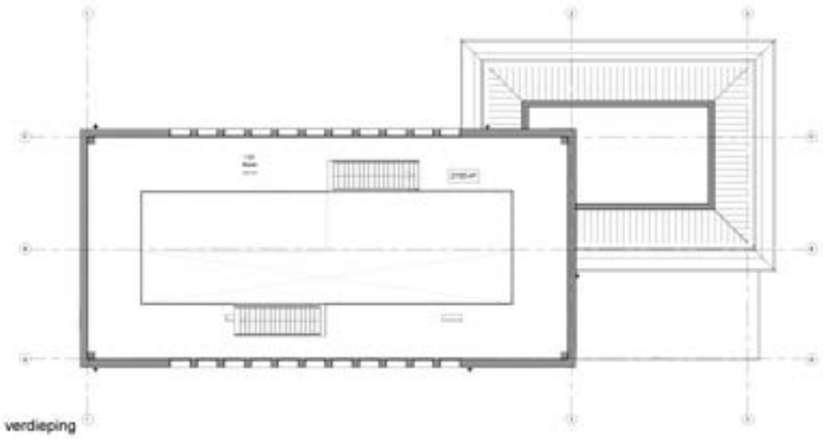
Bestaande toestand | plattegronden



begane grond



dakaanzicht



verdieping

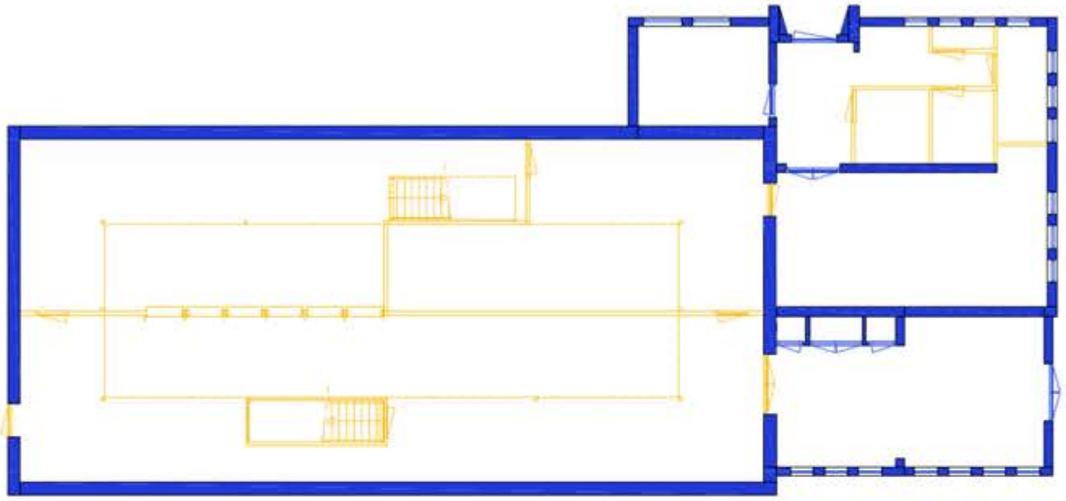
Voorlopig

R4425-F

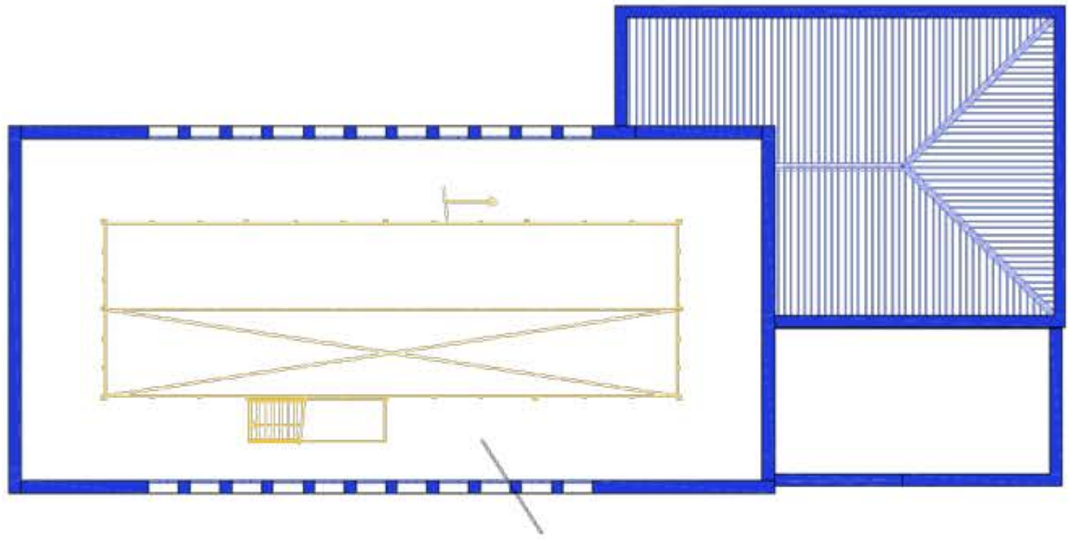
Inventarisatie

Gebouw 19: Gymnastiekzaal

Bestaande toestand | waarderingskaarten



Begane grond



Eerste verdieping

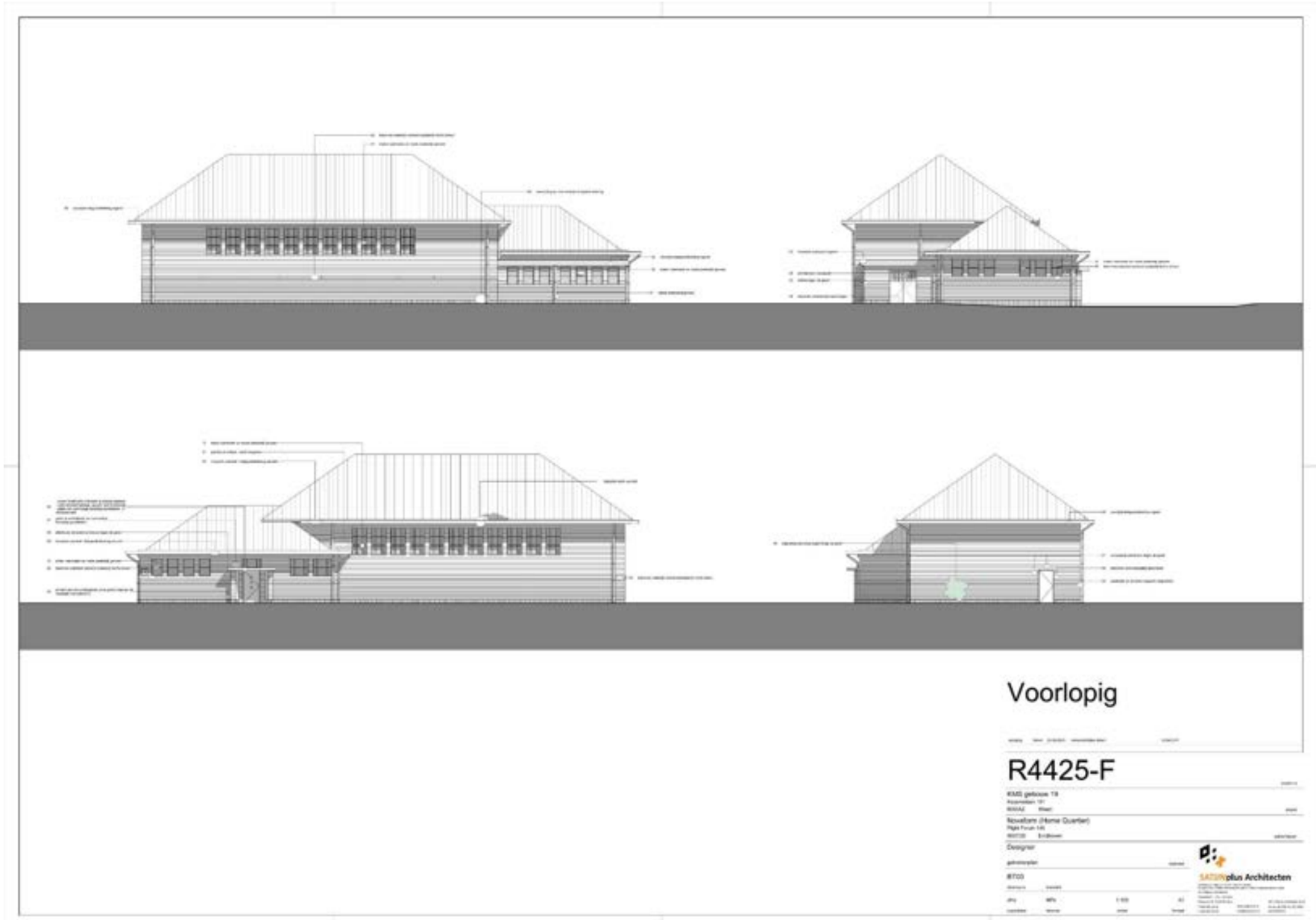
Hoog monumentale waarde
Positief monumentale waarde
Indifferente monumentale waarde

Bron: Cultuur- en bouwhistorische analyse met waardenstelling; Van Hornekazerne Kazernelaan 101 Weert deel 2: beschrijving en waardenstelling - 08-02-2022, opgesteld door Monumenten advies bureau.

Inventarisatie

Gebouw 19: Gymnastiekzaal

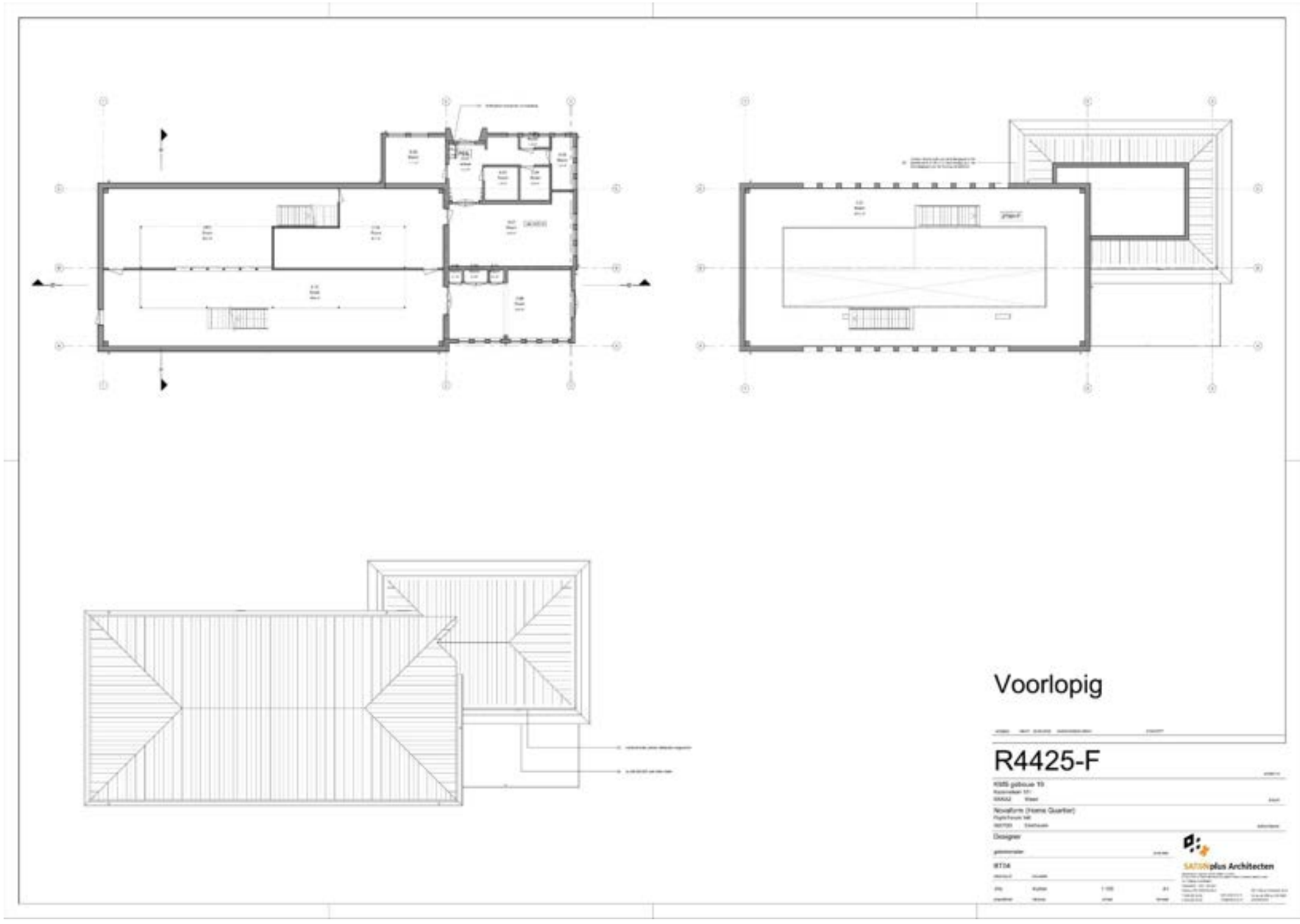
Bestaande toestand | gebreken



Inventarisatie

Gebouw 19: Gymnastiekzaal

Bestaande toestand | gebreken

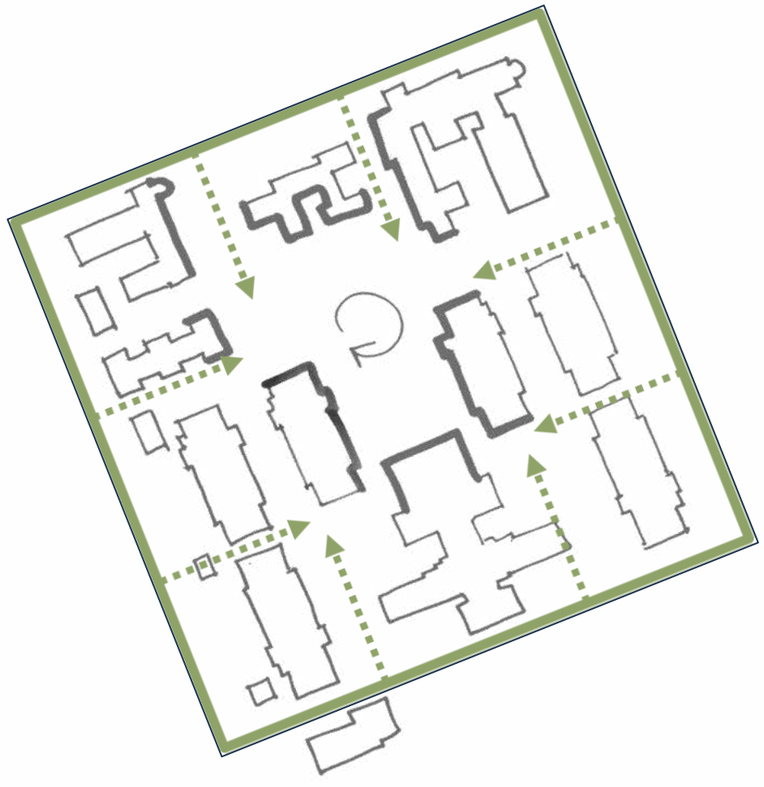


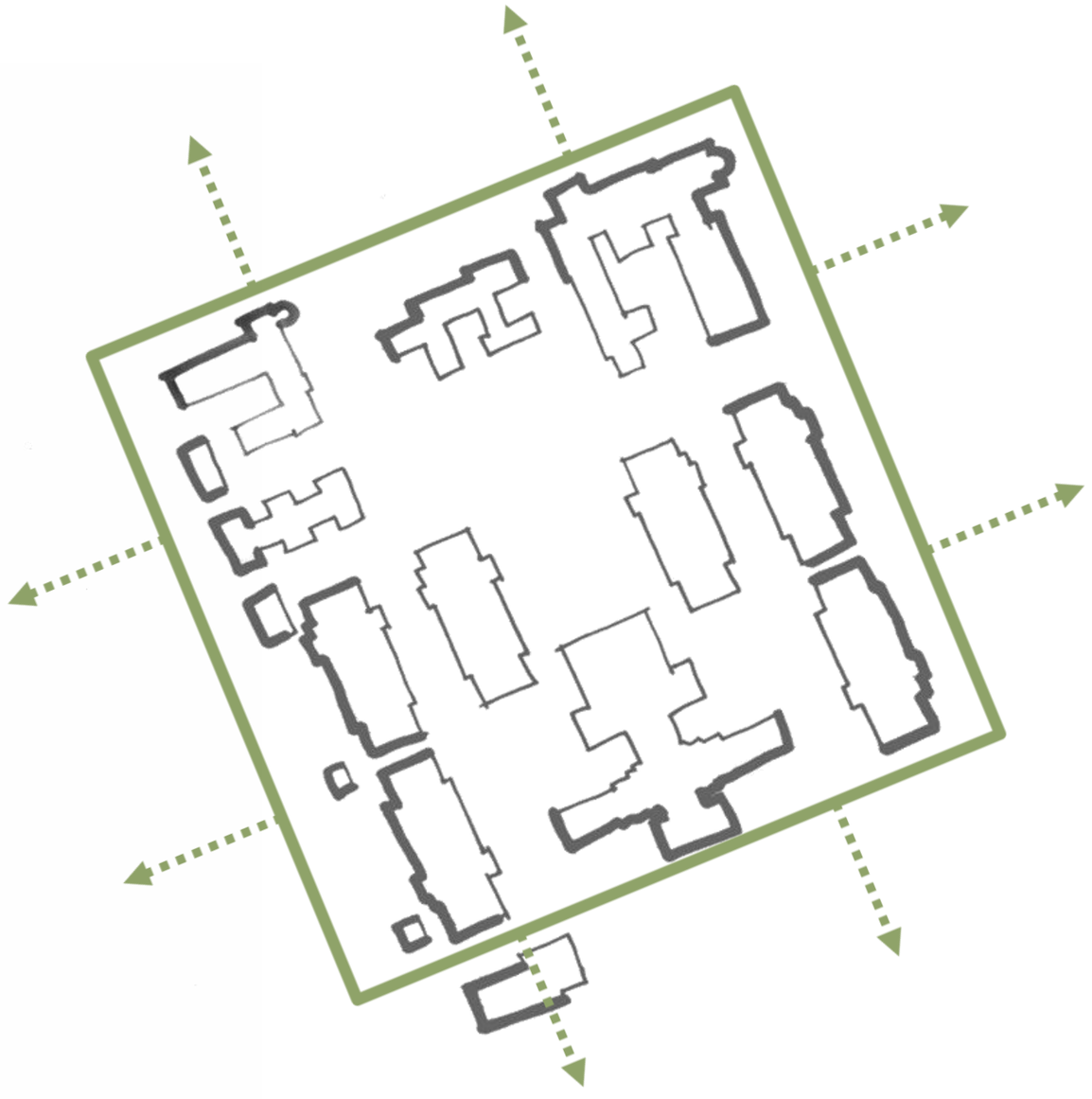
Ontwerpvisie

Van Horne Kazerne - gebiedsnivo

Ontwerpvisie

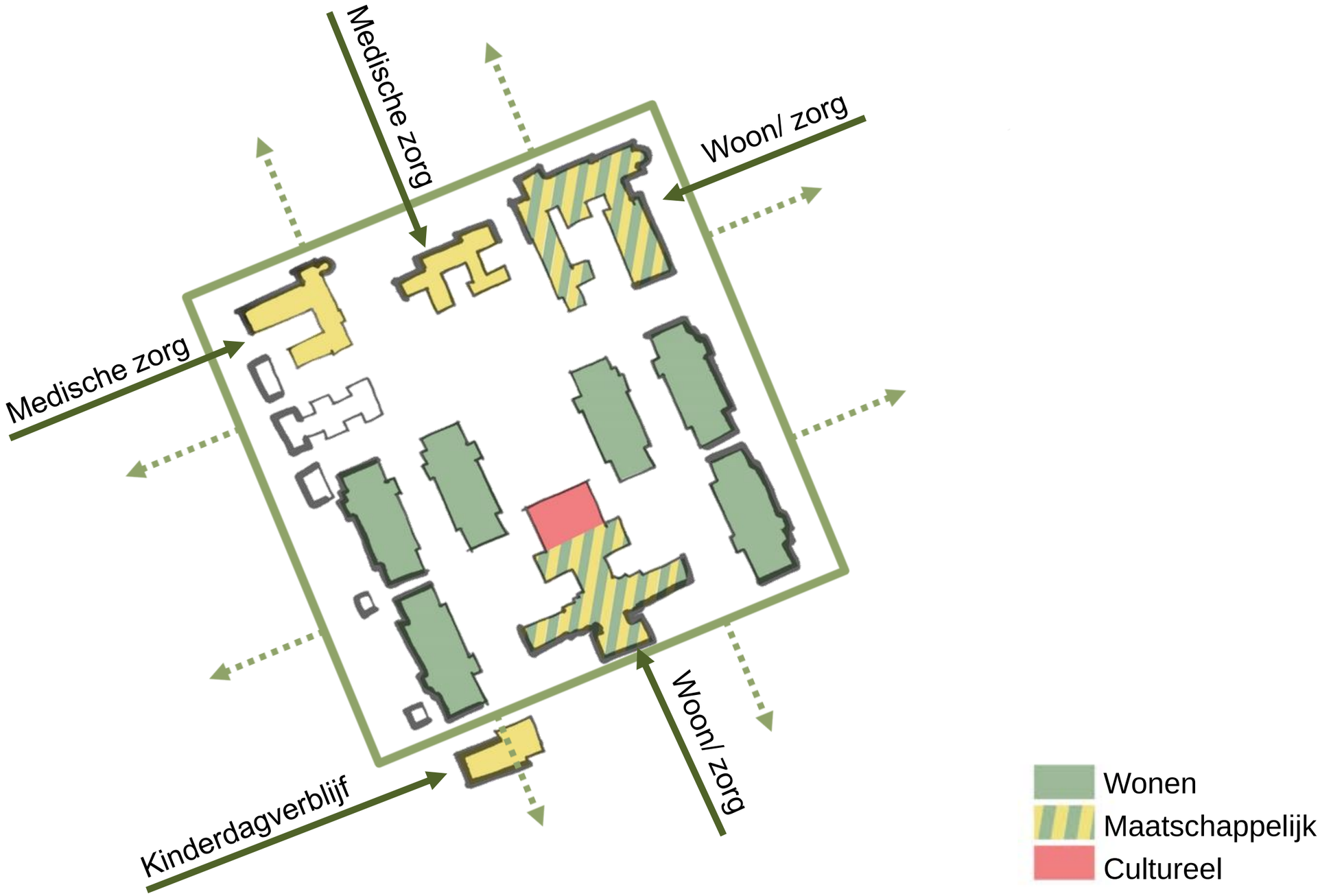
Van introvert na introvert + extravert





Ontwerpvisie

Programmering functie menging

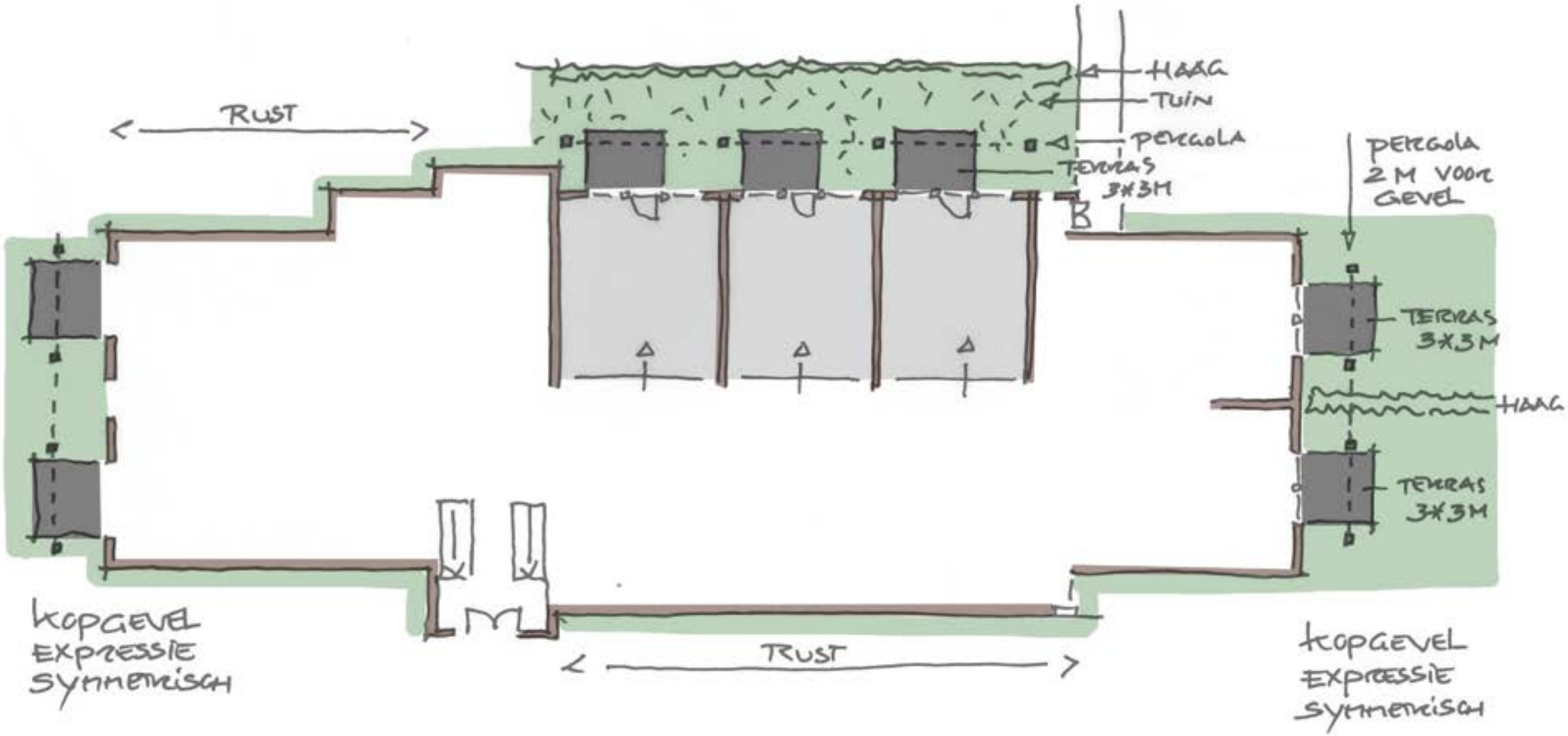


Ontwerpvisie

Van Horne Kazerne - gebouwnivo

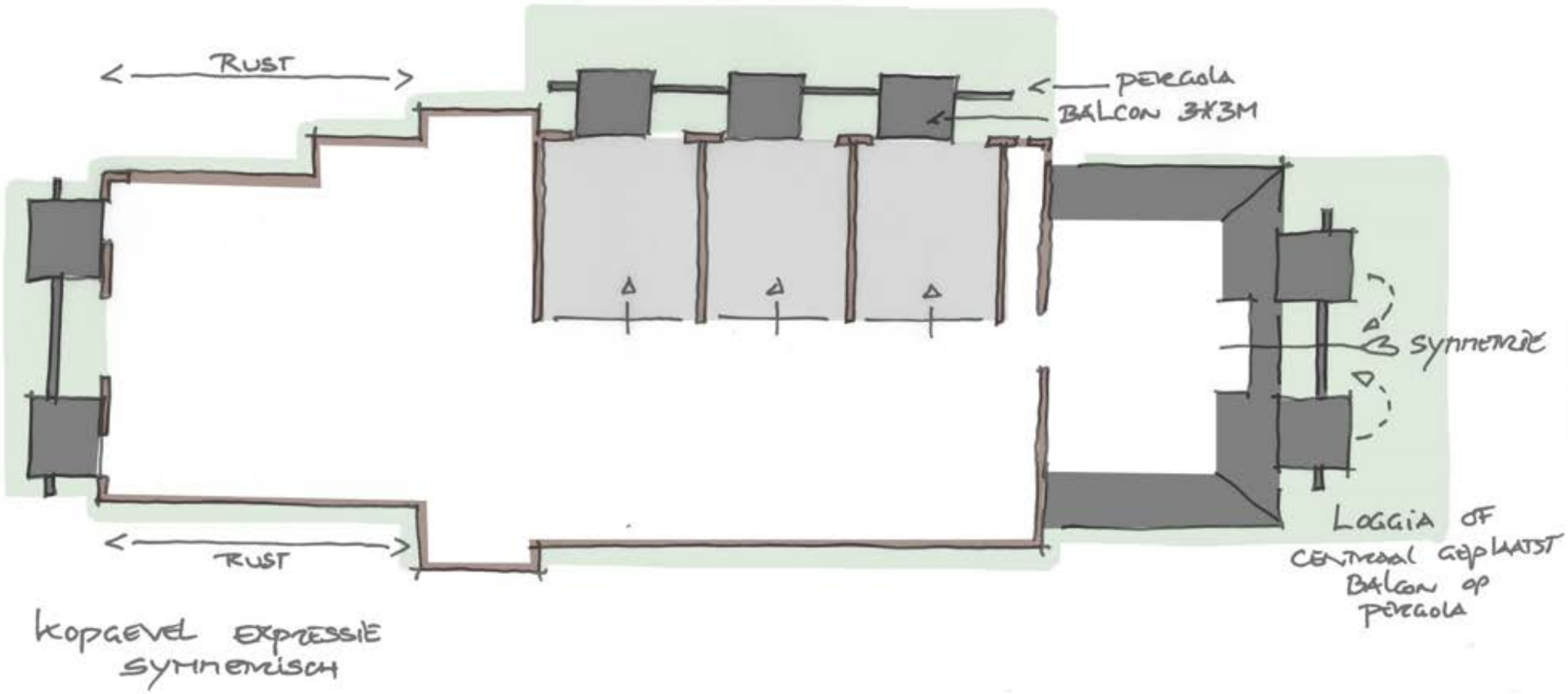
Ontwerpvisie

Plattegrond - Interventies t.b.v. buitenruimte – begane grond



Ontwerpvisie

Plattegrond - Interventies t.b.v. buitenruimte – eerste verdieping



Ontwerpvisie

Gevels - Interventies t.b.v. buitenruimte – achtergevel

Ontwerpvisie

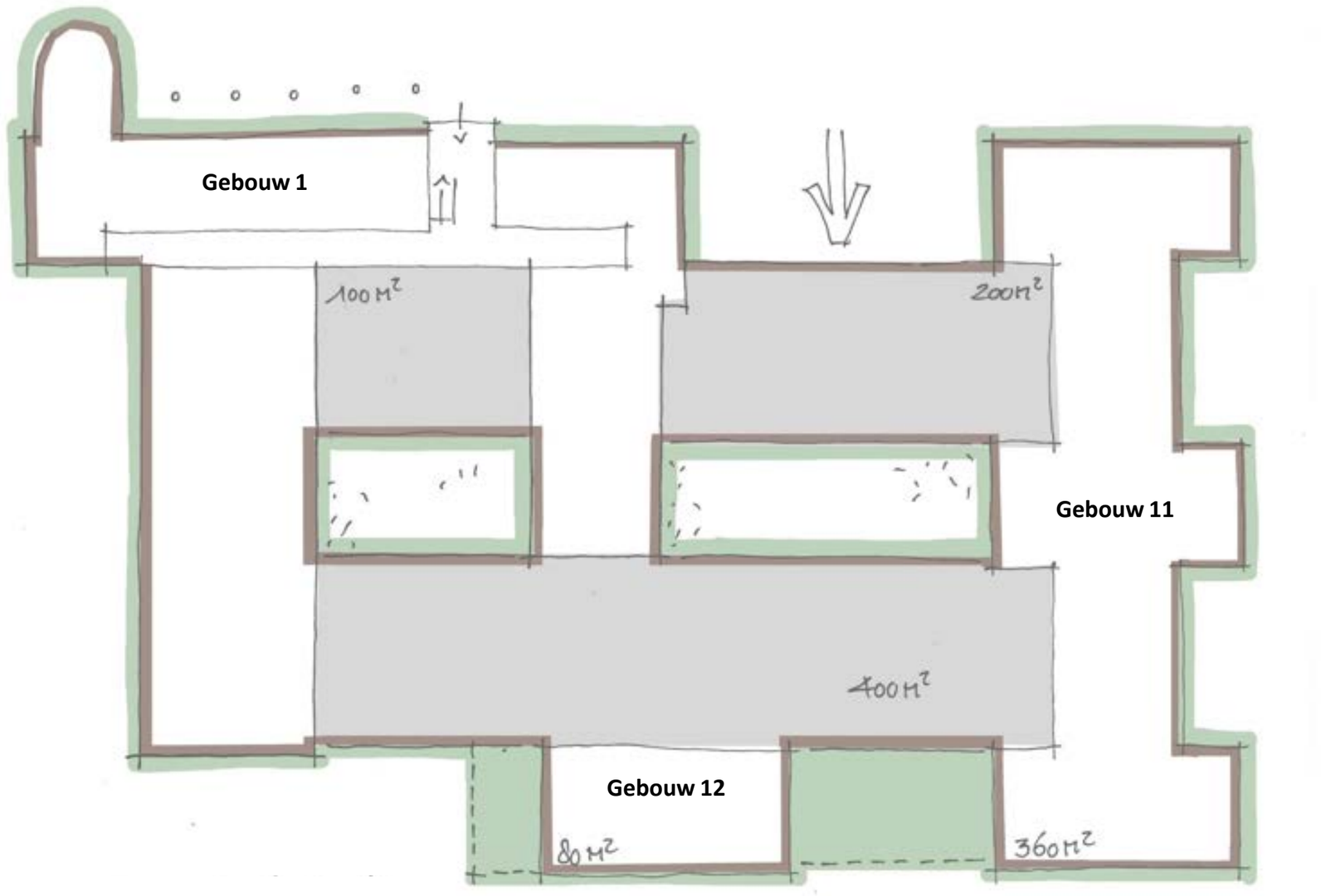
Gevels - Interventies t.b.v. buitenruimte – kopgevel

Ontwerpvisie

Gevels - Interventies t.b.v. buitenruimte - kopgevel

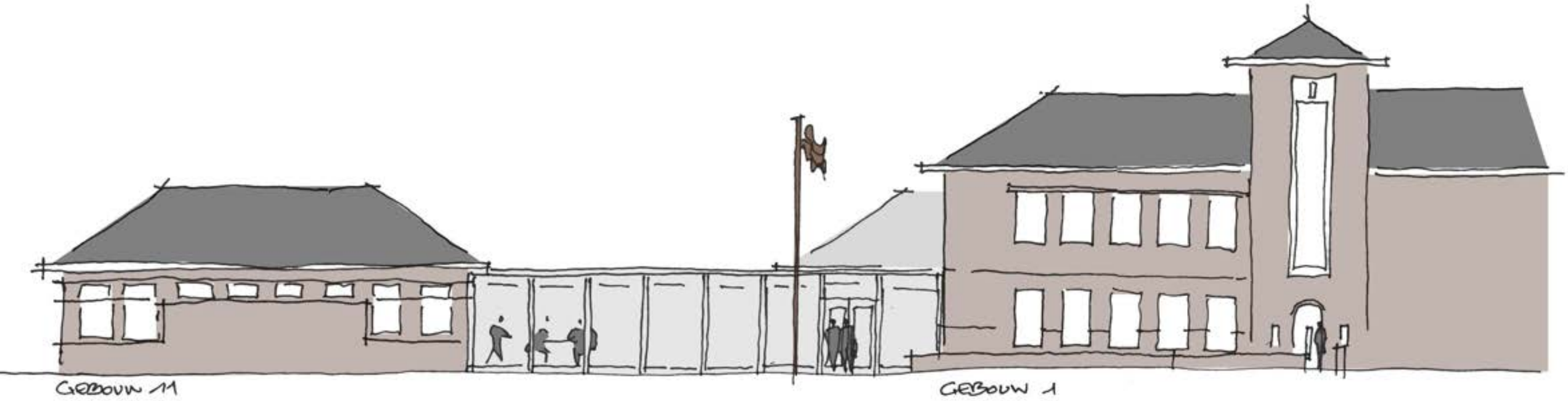
Ontwerpvisie

Plattegrond - Interventies t.b.v. het verbinding en uitbreiding van gebouwdelen – begane grond



Ontwerpvisie

Plattegrond - Interventies t.b.v. het verbinding en uitbreiding van gebouwdelen - voorgevel



NOORD-WEST GEVEL

Ontwerpvisie

Referenties - interventies gevels

Verlagen van borstwering tbv openslaande deuren
Referentie: Kazerne Parc de Zwijger

Verlagen van borstwering tbv franse deuren
Referentie: Kazerne Isabella Vught

Moderne toevoeging tbv entree
Referentie: Kazerne Isabella Vught

Ontwerpvisie

Referenties - buitenruimtes/binnenterrein bouwblok

Semi openbare binnenterreinen
Referentie: Kazerne Parc de Zwijger

Ontwerpvisie

Referenties - buitenruimtes/binnenterrein bouwblok

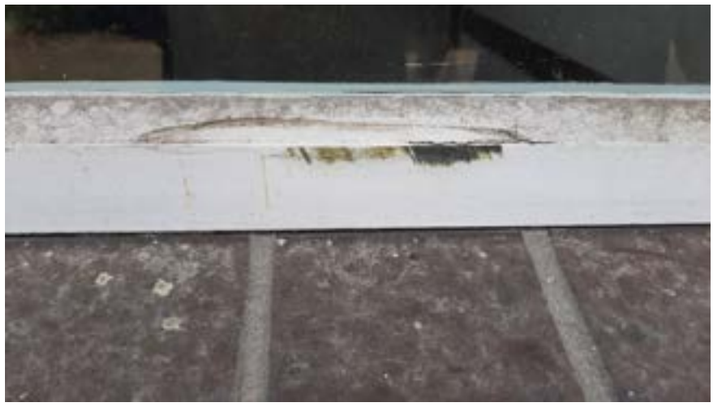
Parkeren op binnenterrein
Referentie: Kazerne Isabella Vught

Diversiteit van buitenruimtes
Referentie: Kazerne Isabella Vught

Semi openbaar binnenterrein
Referentie: Kazerne Parc de Zwijger

Ontwerpvisie

Kleuradvies - schilderwerk bestaande kozijnen

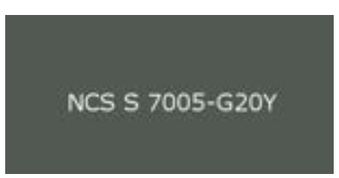


Gebouw 11 groene menie met afwerking kleur wit. Deze witte kleur representeert niet het originele beeld.
Voorstel
Zandleven ijzerglimmer voor staalconstructie 0934

Gebouw 10 oranje menie met afwerking kleur grijs en later wit. Deze witte kleur representeert niet het originele beeld.

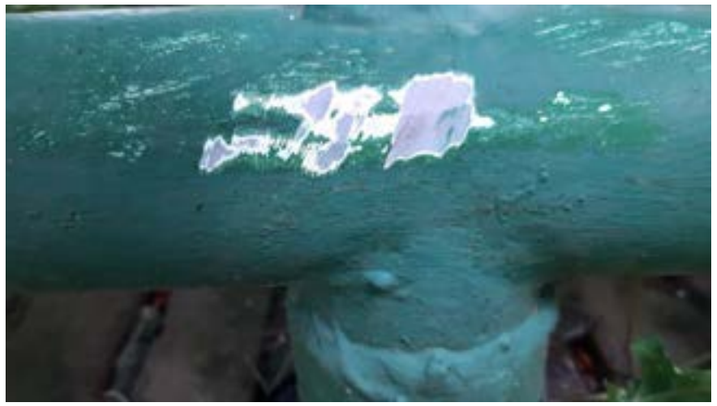
Voorstel grijze kleur:
Zandleven ijzerglimmer voor staalconstructie 0915

NCS S-7005-B80G (iets grijzere diepere kleur) of S-7005-G20Y (iets groenere variant)
Volgens Kleurhistorisch onderzoek Generaal de Bonskazerne te Grave



Ontwerpvisie

Kleuradvies - schilderwerk poort en hekwerk



Hekwerk was voorheen wit, tegenwoordig groen met wit

Poort was voorheen grijs (menie kleur geel)

Voorstel grijze kleur:
Zandleven ijzerglimmer voor staalconstructie 0915

NCS S-7005-B80G (iets grijzere diepere kleur) of S-7005-G20Y (iets groenere variant)
Volgens Kleurhistorisch onderzoek Generaal de Bonskazerne te Grave

Ontwerpvisie

Visie op de monumentale gebouwen (behoud, interventie en toevoeging):

Algemene uitgangspunten:
- Behoud van oorspronkelijke uitstraling, kleur- en materialisatie van de monumentale gebouwen (metselwerk, gevelbanden,, gootlijsten, logo gebouwnaam e.d.).
- Interventies en toevoegingen zijn complementair aan de monumentale gebouwen, maar wel met een eigentijdse architectuur.
- Behoud van bestaande hoofdentree.
- Behoud van oorspronkelijke (hoog monumentale) stalen kozijnen.
- Bestaande (hoog monumentale) trappenhuizen handhaven.

Uitgangspunten kleur:
- Historische kleur bepalen op basis van URL type 2.
- Toepassing van kleur per gebouwdeel.
- Behoud (restauratie) conform kleurhistorisch onderzoek, dan wel benadering van de kleur.
- Interventies en uitbreiding (transformatie) zichtbaar afleesbaar door het toepassen van afwijkende kleur.

Uitgangspunten interventies t.b.v. nieuwe gevelopeningen:
- Kozijnen uitvoeren als nieuw aluminium kozijn CS-77
- Buitendeur uitvoeren als nieuw aluminium deurkozijn CS-77.
- Ingezaagde metselwerk voorzien van stalen zetwerk.
- Kleur RAL 9007 grijs metallic.
- Zie principedetail pagina 93.

Uitgangspunten interventies t.b.v. buitenruimte:
- Incidentele interventies gevel t.b.v. buitendeur terras / balkon.
- Buitendeur uitvoeren als nieuw aluminium deurkozijn CS-77.
- Ingezaagde metselwerk voorzien van stalen zetwerk.
- Conform kleurhistorisch onderzoek, dan wel benadering van de kleur.
- Kleur RAL 9007 grijs metallic.
- Zie principedetail pagina 96.

Uitgangspunten balkons:
- Nieuwe semi-transparante balkons op pergola constructie t.b.v. buitenruimtes.
- Voorzijde uitvoeren met stalen zetwerk, in kleur ijzerglimmer 0930 (bruin).
- Zijkanten uitvoeren met stripstalen hekwerk, in kleur zwart
- Zie principedetail pagina 99-101.

Uitgangspunten loggia's:
- Buitenruimtes in het dakvlak zijn mogelijk ter plaatse van bestaande dakkapellen in de vorm van terugliggende loggia's.
- Horizontale oriëntatie
- Nieuwe daklijst uitlijnen met bestaande daklijst.
- Conform kleurhistorisch onderzoek, dan wel benadering van de kleur.
- Zie principedetail pagina 102-104.

Uitgangspunten dakkapellen en dakramen:
- Het toevoegen van dakkapellen en/of dakramen zijn incidenteel mogelijk.
- Horizontale oriëntatie
- Op minimaal 50 cm afstand van kilkepers en zijkanten van het dakvlak plaatsen.

Ontwerpvisie

Visie op de monumentale gebouwen (behoud, interventie en toevoeging):

Uitgangspunten verduurzaming:
- Het verbeteren van de thermische schil alleen mogelijk middels naisoleren van binnenzijde.
- Buitenwanden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.
- Dak of zoldervloer voorzien van naisolatie.
- Aanpassen van bestaande dakkapellen mogelijk t.b.v. het verbeteren van de thermische schil.
- Oorspronkelijke stalen kozijnen voorzien van achterzetbeglazing.
- Bestaande vensterbanken behouden, inkorten waar noodzakelijk.
- Zie principedetail pagina 94.

Uitgangspunten zonwering:
- Zonwering toepassen op de zonbelaste gevels.
- Zonwering middels een Markisolette uitvalscherm.
- Screenbak en geleiders bevestigen in negge.
- Screenbak, geleiders en doek in kleur gevelraam- en kozijn.

Uitgangspunten zonnepanelensysteem (op gebouwnivo):

- Opbouw systeem (opdak) c.f. richtlijnen RCE;
- zonnepanelen in rastervorm leggen, in een recht en gesloten vorm plaatsen (dakdoorbraken zoals dakkapellen, schoorstenen en dakvensters mogen de gesloten vorm niet aantasten);
- All-Black mat zonnepanelen;
- Oost-West of Zuid georiënteerd;
- Zonnepanelen op minimaal 50 cm afstand tot de nok, kilkepers, goot en zijkanten van het dakvlak plaatsen

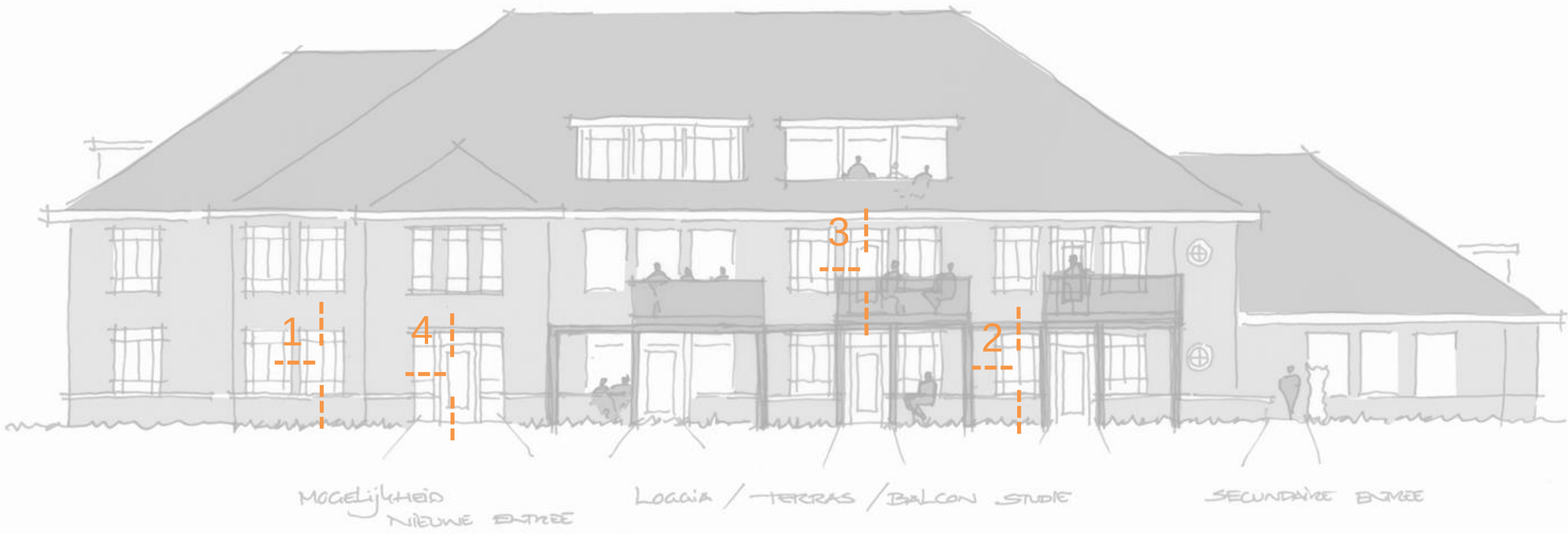
Uitgangspunten terreininrichting:
- Behoud van de monumentale terreinafscheiding en – ommuring aan de Kazernelaan.
- Behoud van de appelplaats in vorm. Mogelijkheid tot verbeteren van uitstraling en functie.
- Groeninrichting middels uitgangspunten gebiedsvisie Rrog

Ontwerpvisie

Van Horne Kazerne - detailnivo

Ontwerpvisie

Invulling van bestaande en nieuwe gevelopeningen

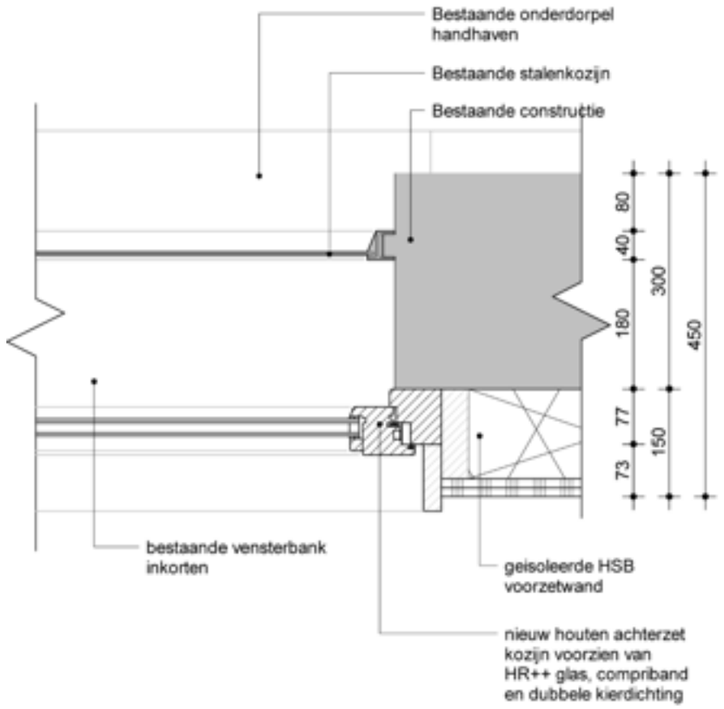


Detail 1 | bestaand kozijn i.c.m. achterzetbeglazing | Schaal 1:10
Detail 2 | nieuw aluminium kozijn | Schaal 1:10
Detail 3 | stalen zetwerk i.c.m. nieuw aluminium deurkozijn SL-38 | Schaal 1:10
Detail 4 | stalen zetwerk i.c.m. nieuw aluminium kozijn CS-77 | Schaal 1:10

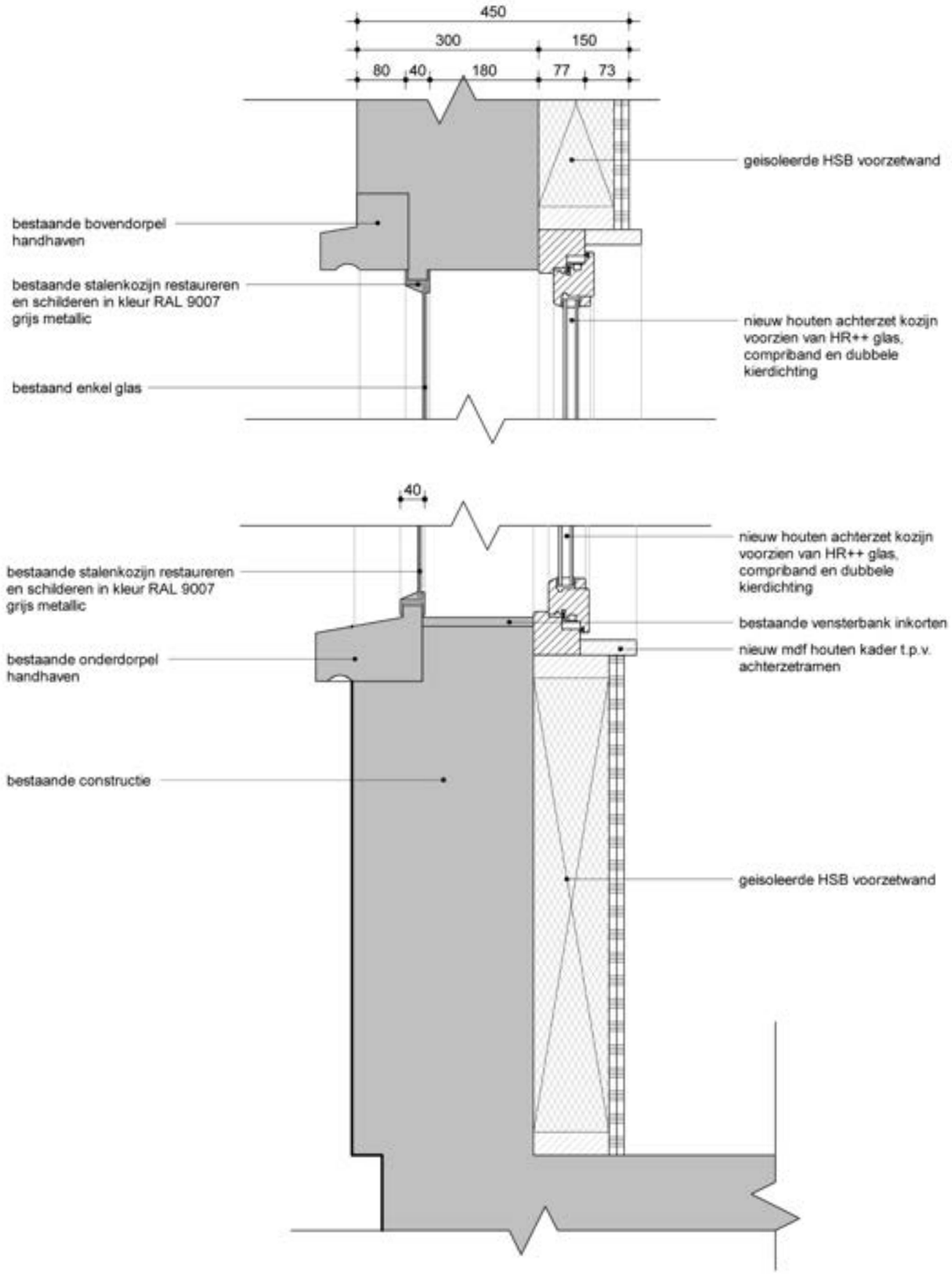
Ontwerpvisie

Invulling van bestaande en nieuwe gevelopeningen

Detaillering variant 1 – bestaand kozijn (hoog monumentaal) verduurzamen middels achterzetbeglazing



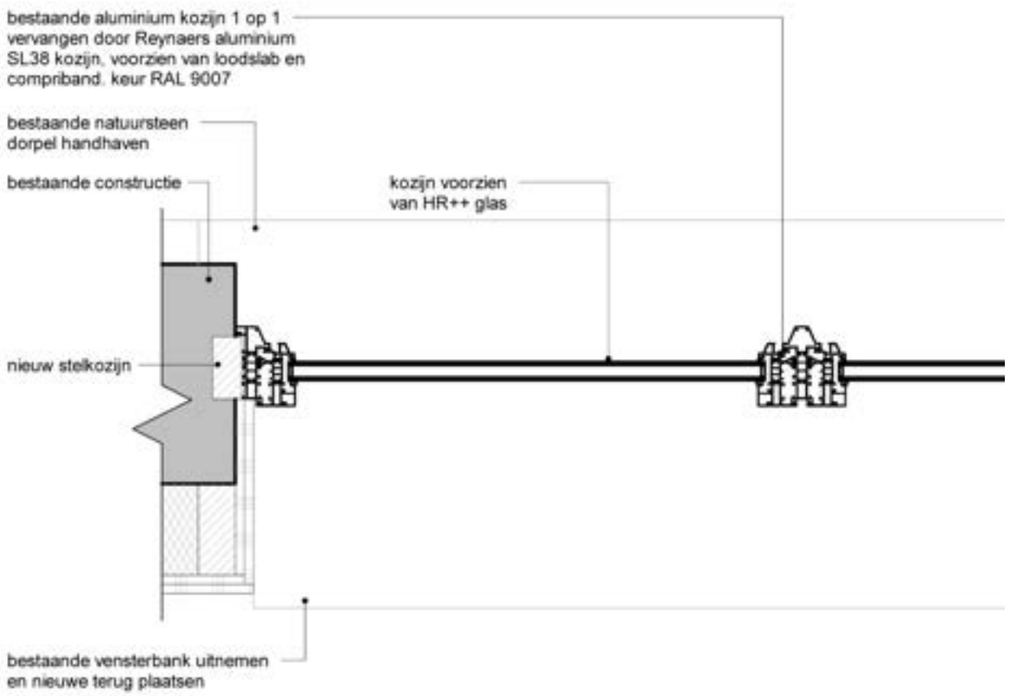
Detail | bestaand kozijn i.c.m. achterzetbeglazing | Schaal 1:10



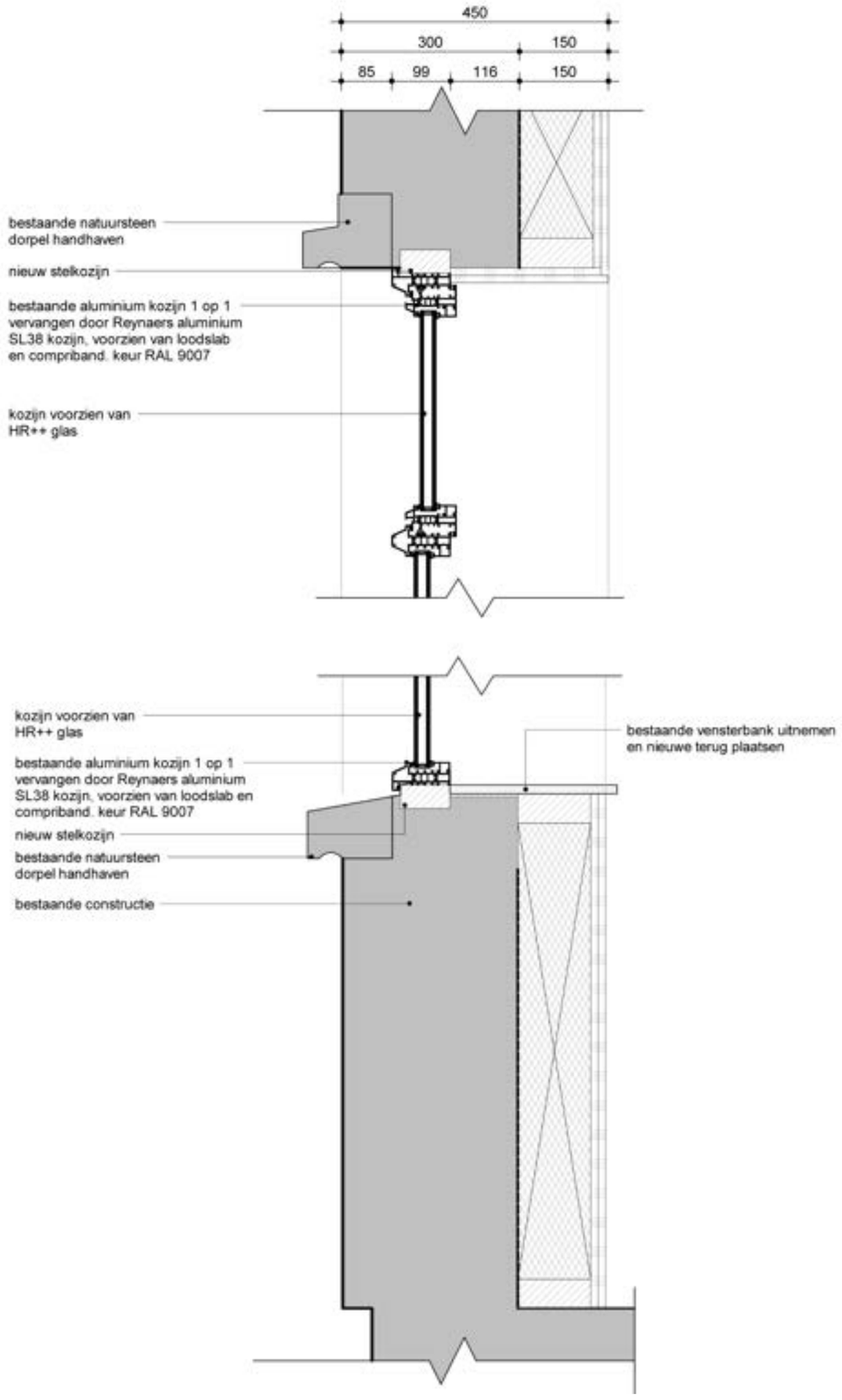
Ontwerpvisie

Invulling van bestaande en nieuwe gevelopeningen

Detaillering variant 2 – bestaande kozijninvulling (indifferent) vervangen door nieuw aluminium kozijn



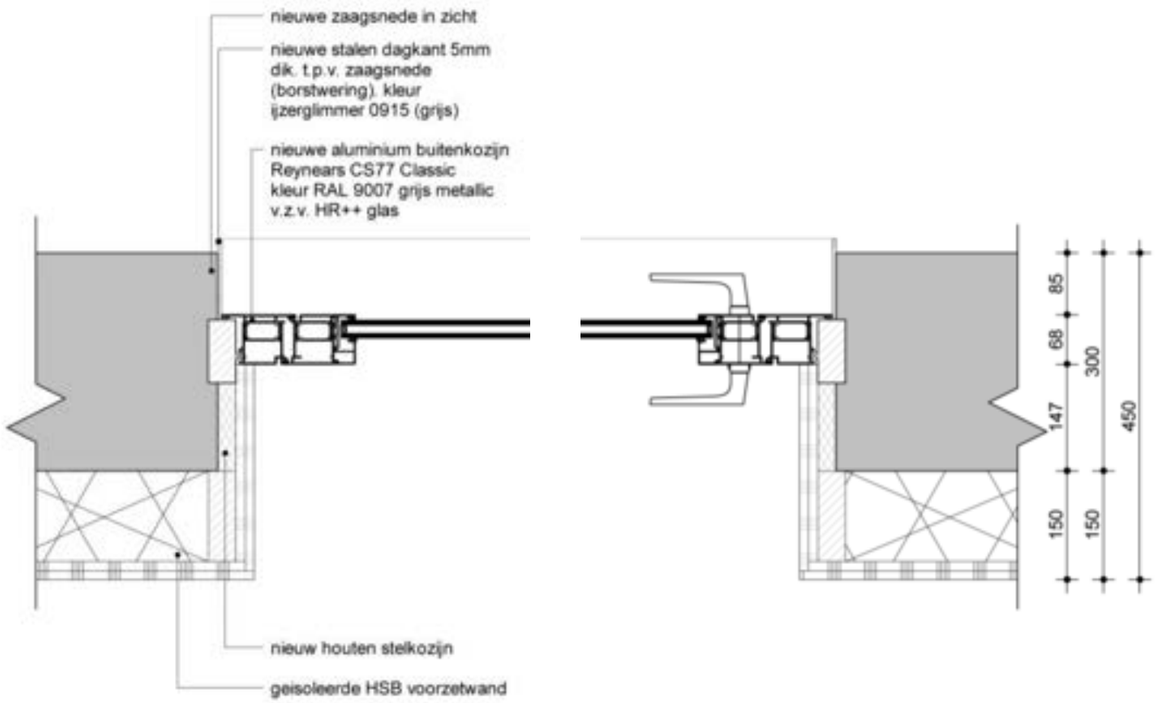
Detail | nieuw aluminium kozijn | Schaal 1:10



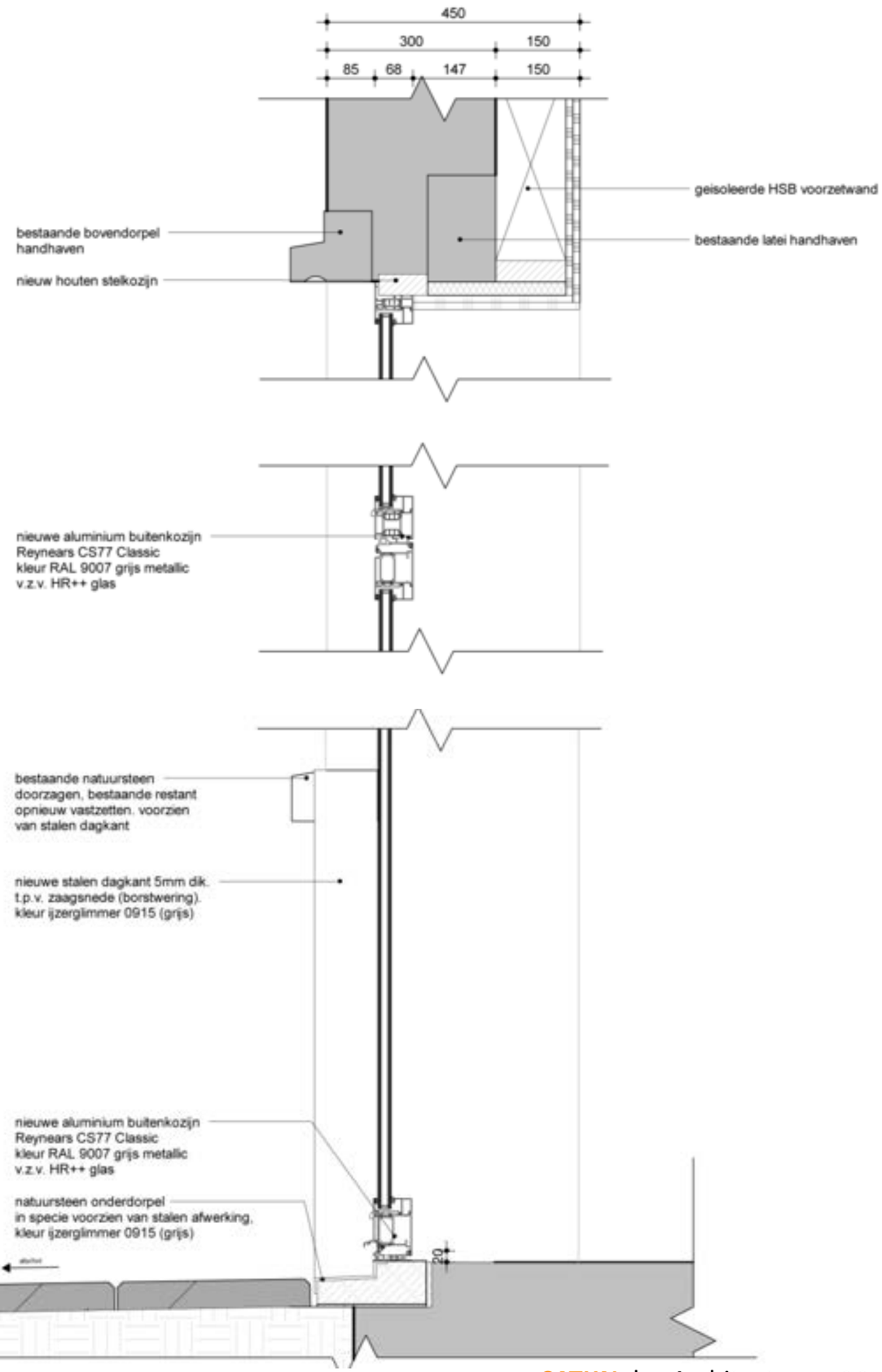
Ontwerpvisie

Invulling van bestaande en nieuwe gevelopeningen

Detaillering variant 3 – bestaande gevelopening vergroten middels het verwijderen van de borstwering



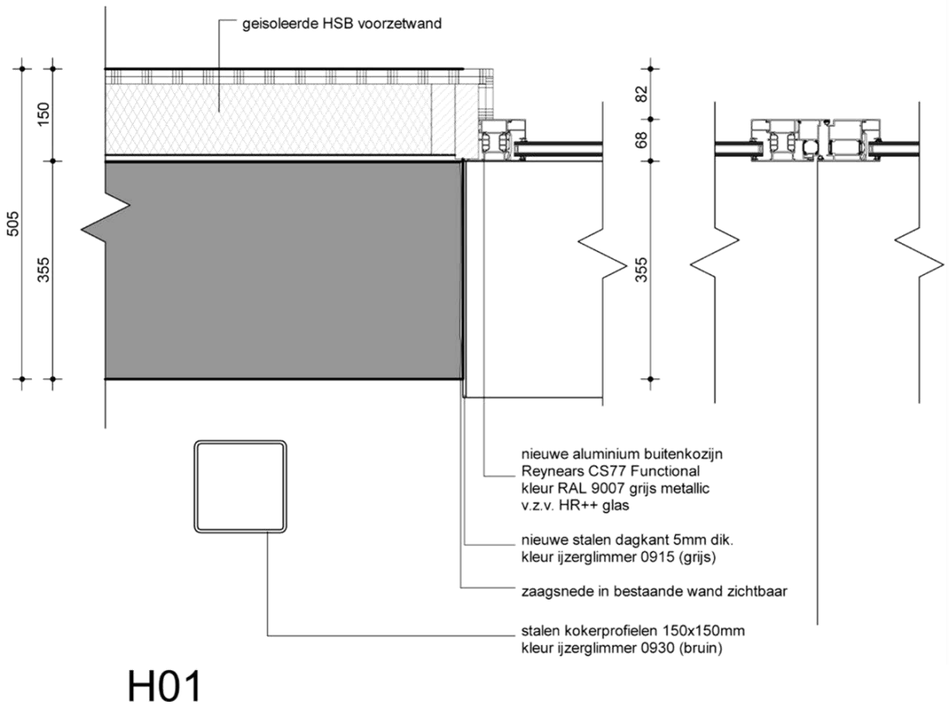
Detail | stalen zetwerk i.c.m. nieuw aluminium deurkozijn CS-77 | Schaal 1:10



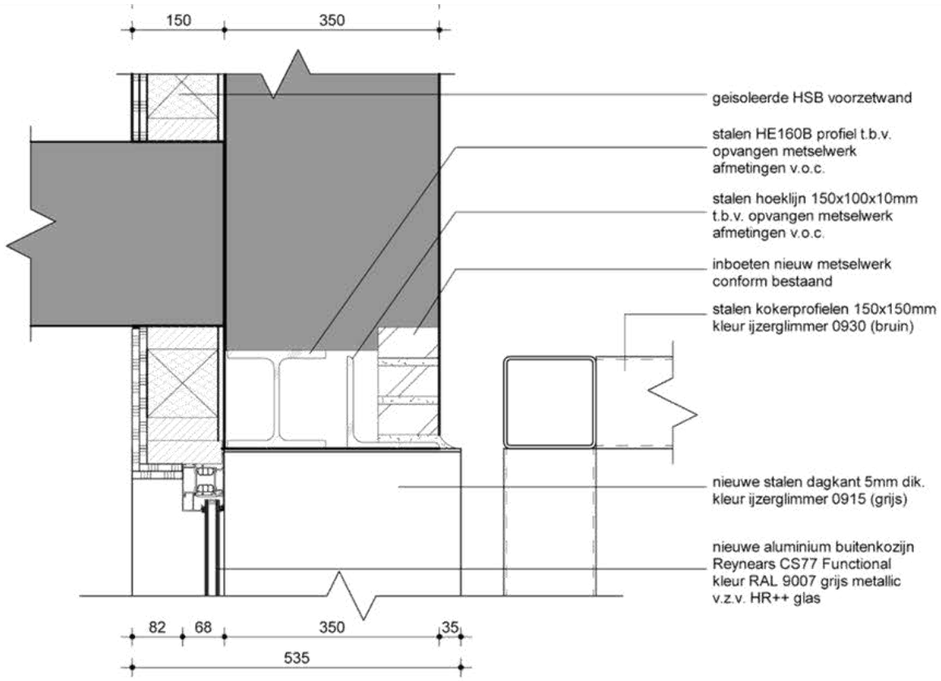
Ontwerpvisie

Invulling van bestaande en nieuwe gevelopeningen

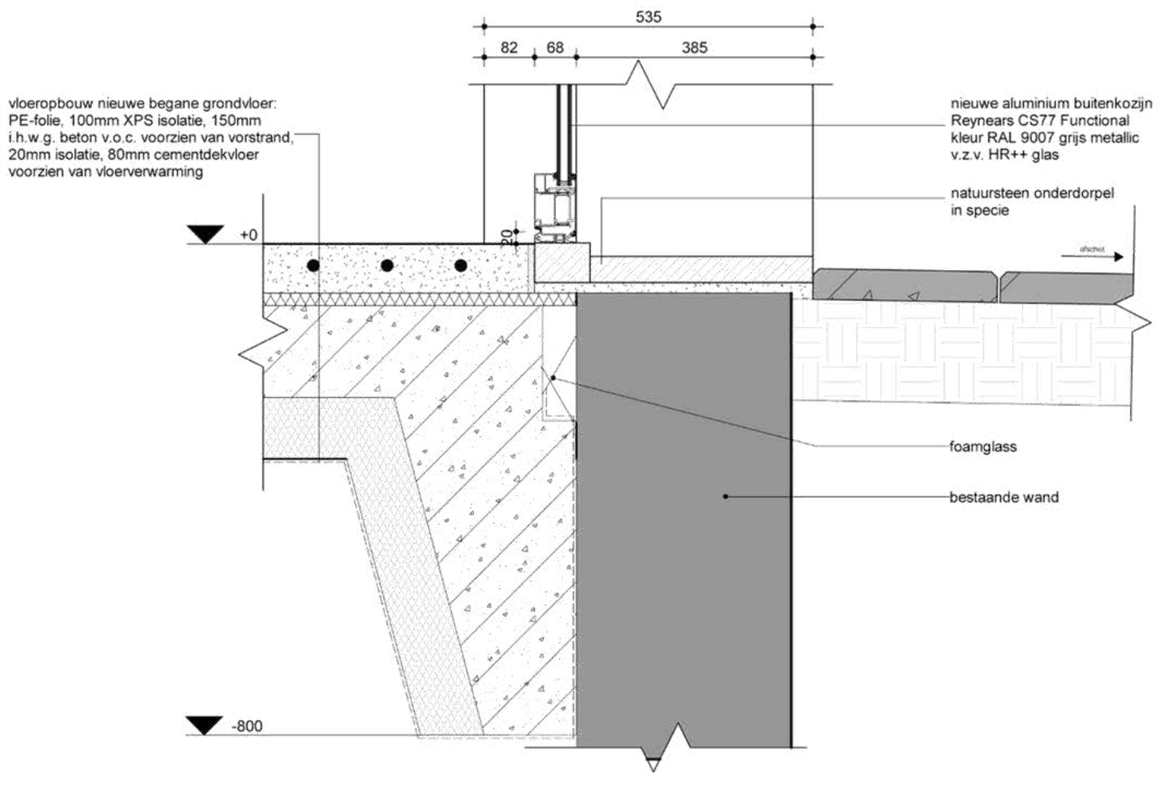
Detaillering variant 4 – nieuwe gevelopening



H01



V02



V01

Detail | stalen zetwerk i.c.m. nieuw aluminium kozijn CS-77 | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

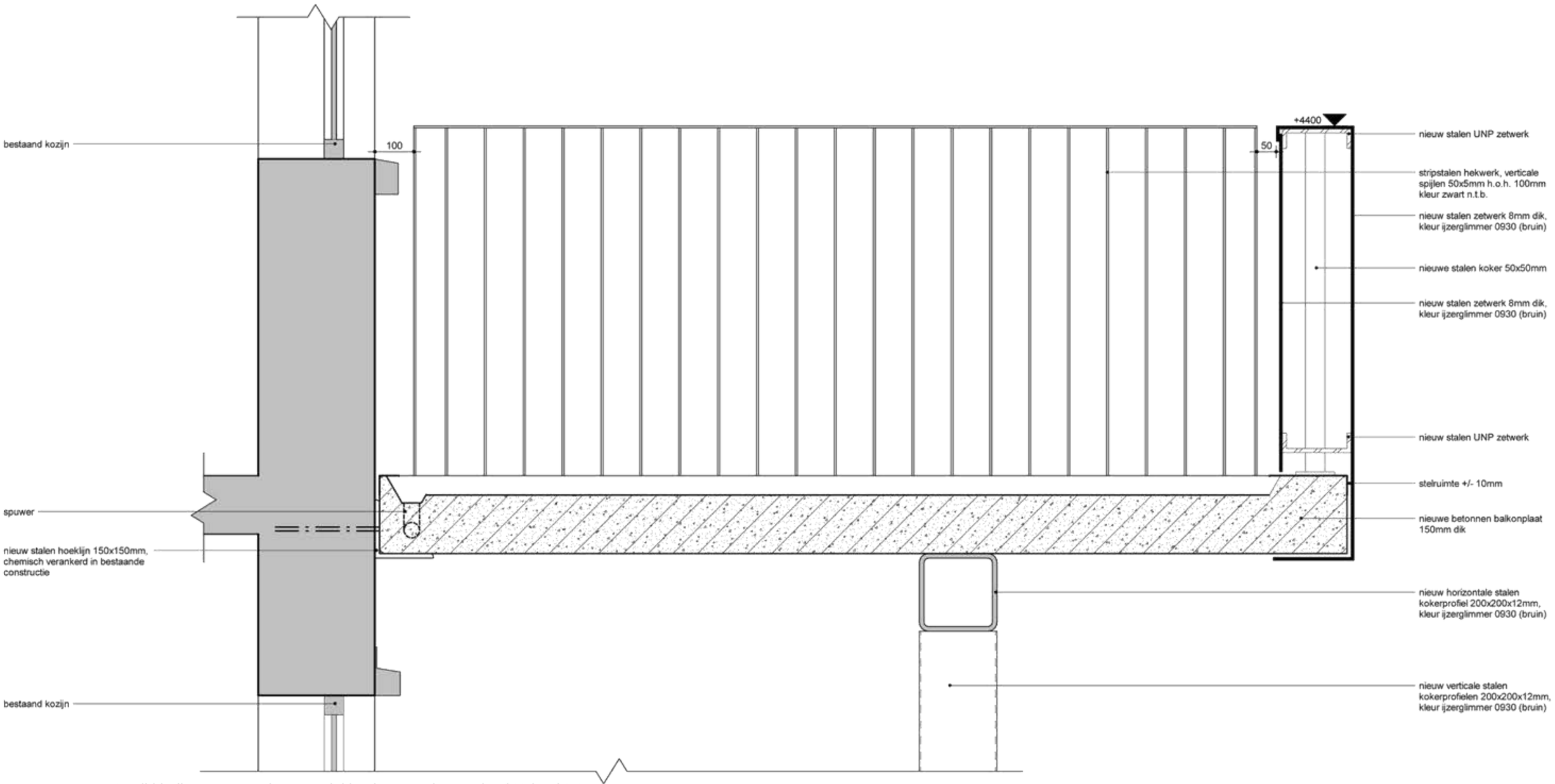
Toevoegen van nieuwe buitenruimtes

Detail 5 | toevoegen van nieuwe buitenruimte, balkon op pergolaconstructie | Schaal 1:10
Detail 6 | toevoegen van nieuwe buitenruimte, bestaand dakkapel als loggia | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Toevoegen van nieuwe buitenruimtes

Detaillering variant 5 – toevoegen van nieuwe buitenruimte, balkon op pergolaconstructie

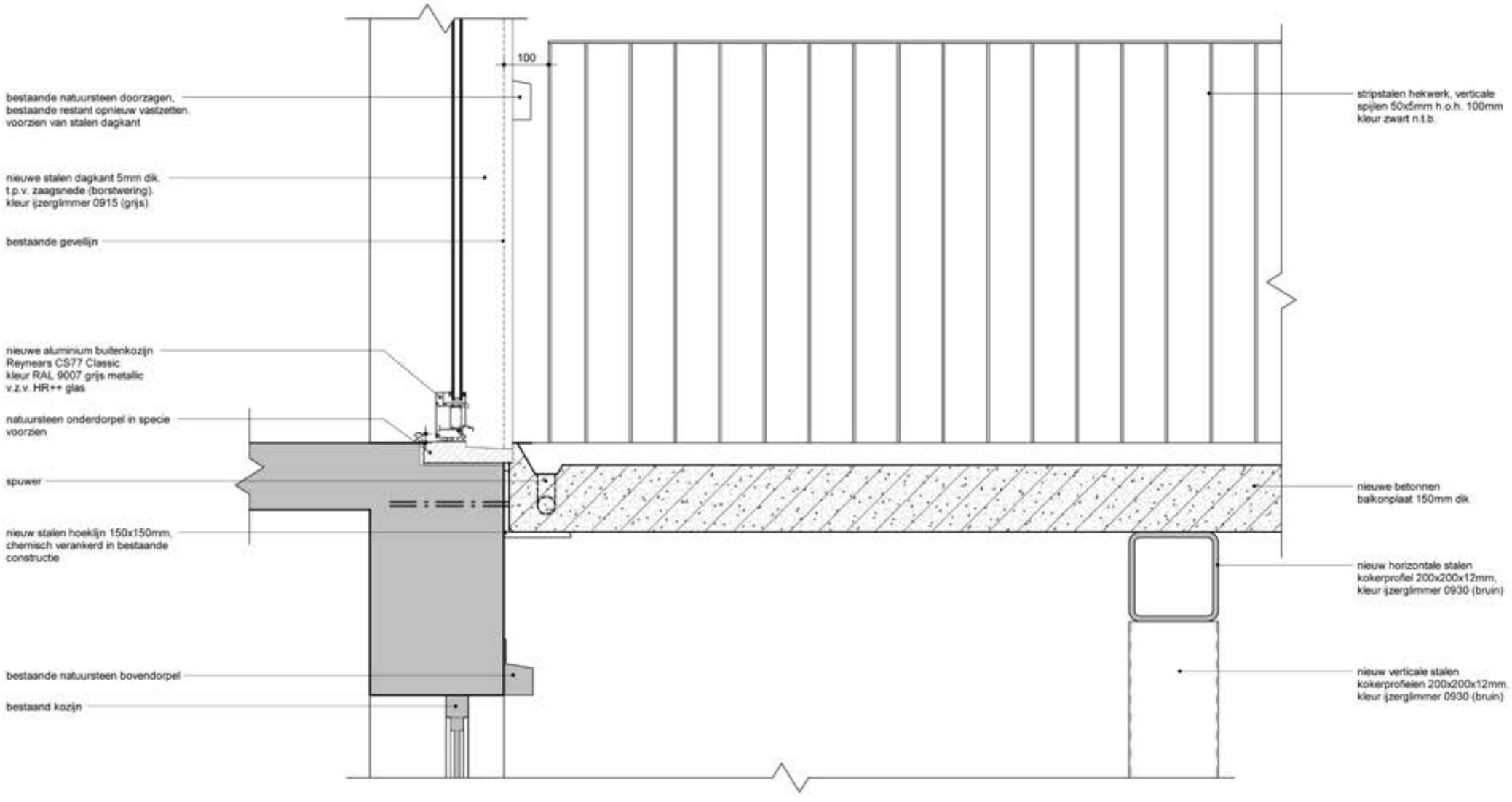


Detail | balkon op pergola – aansluiting bestaande opening | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Toevoegen van nieuwe buitenruimtes

Detaillering variant 5 – toevoegen van nieuwe buitenruimte, balkon op pergolaconstructie

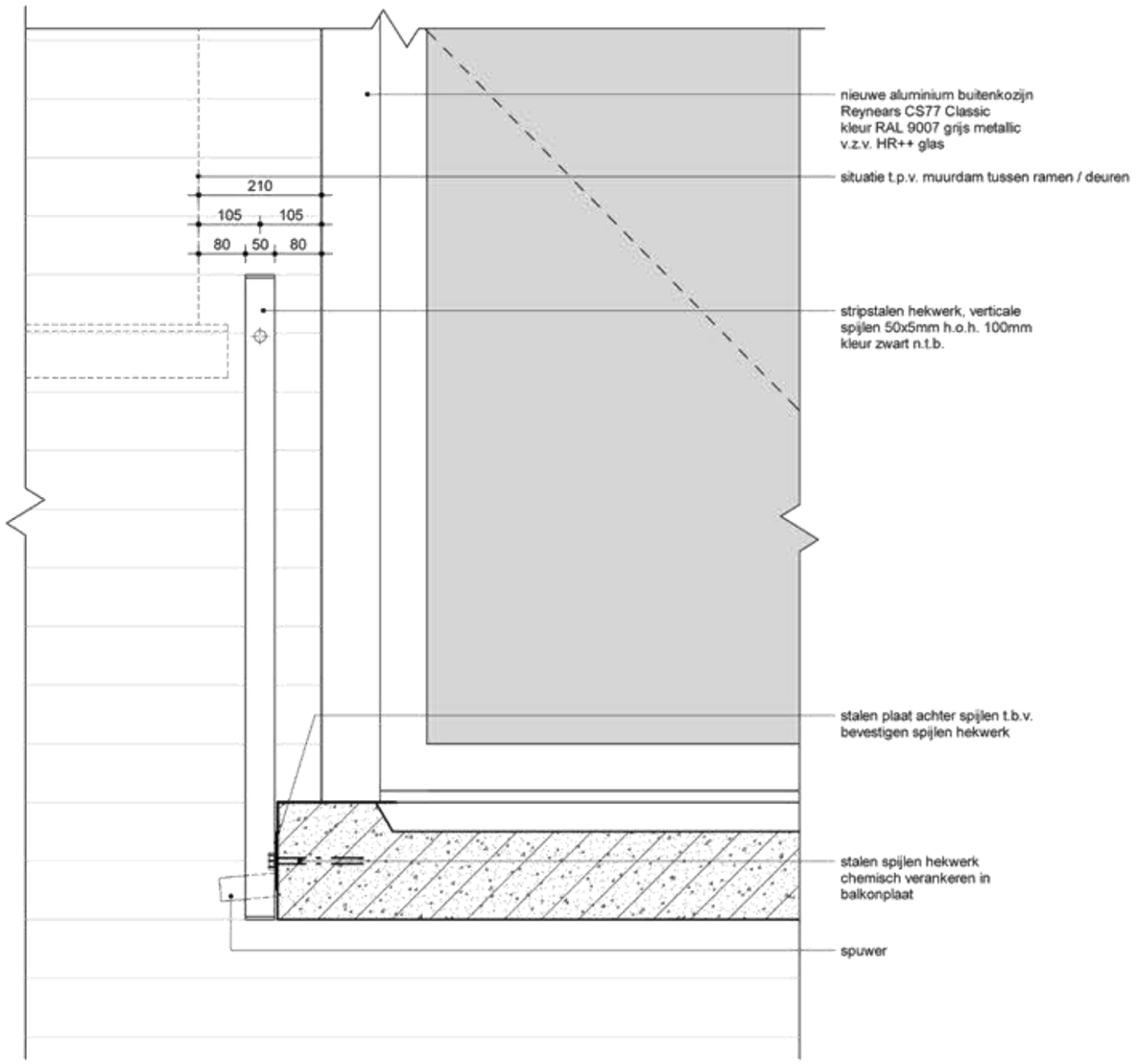


Detail | balkon op pergola – i.c.m. bestaande gevelopening vergroten middels het verwijderen van de borstwering (detail 3) | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Toevoegen van nieuwe buitenruimtes

Detaillering variant 5 – toevoegen van nieuwe buitenruimte, balkon op pergolaconstructie

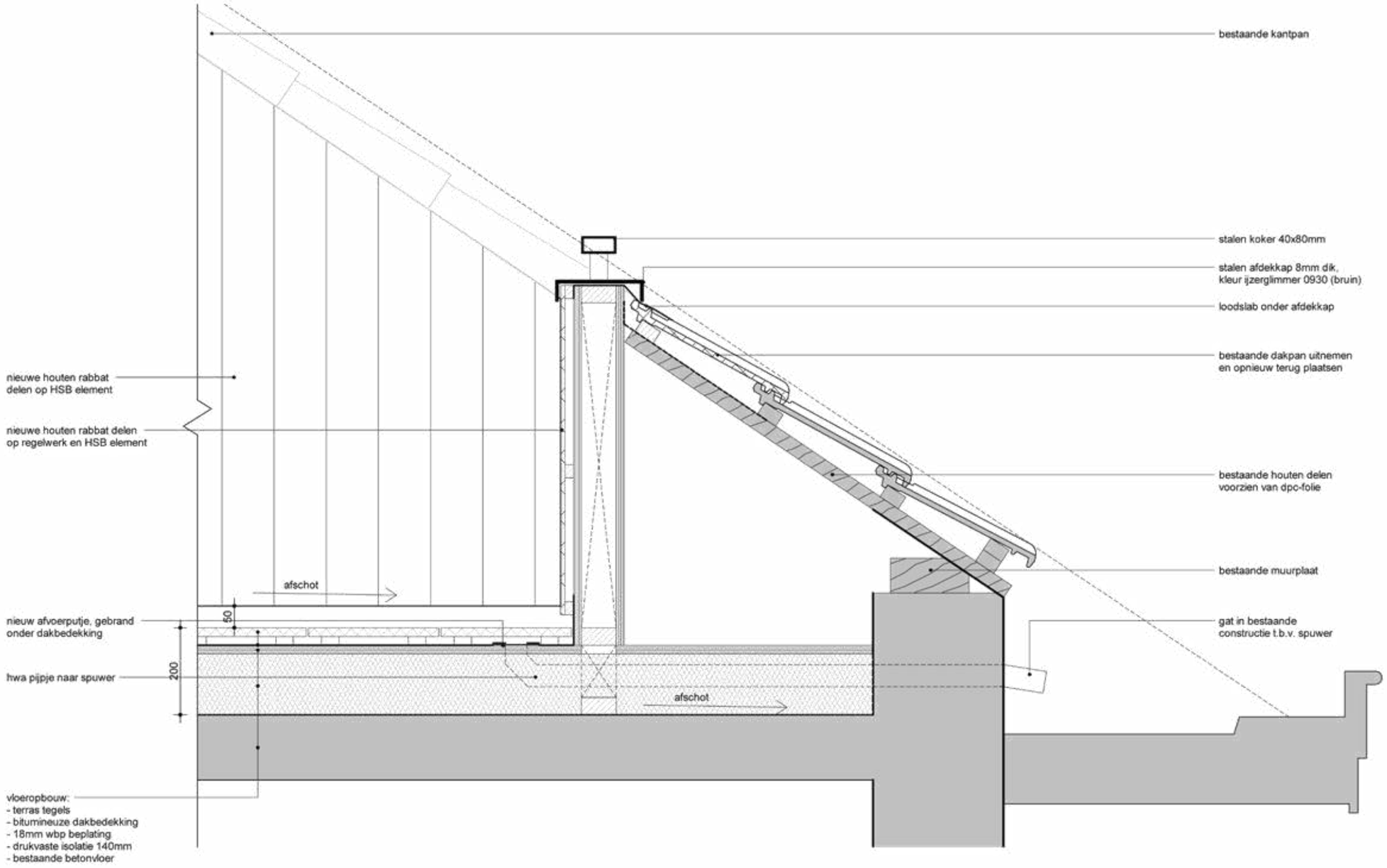


Detail | balkon op pergola – i.c.m. bestaande gevelopening vergroten middels het verwijderen van de borstwering (detail 3) | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Toevoegen van nieuwe buitenruimtes

Detaillering variant 6 – toevoegen van nieuwe buitenruimte, bestaand dakkapel als loggia

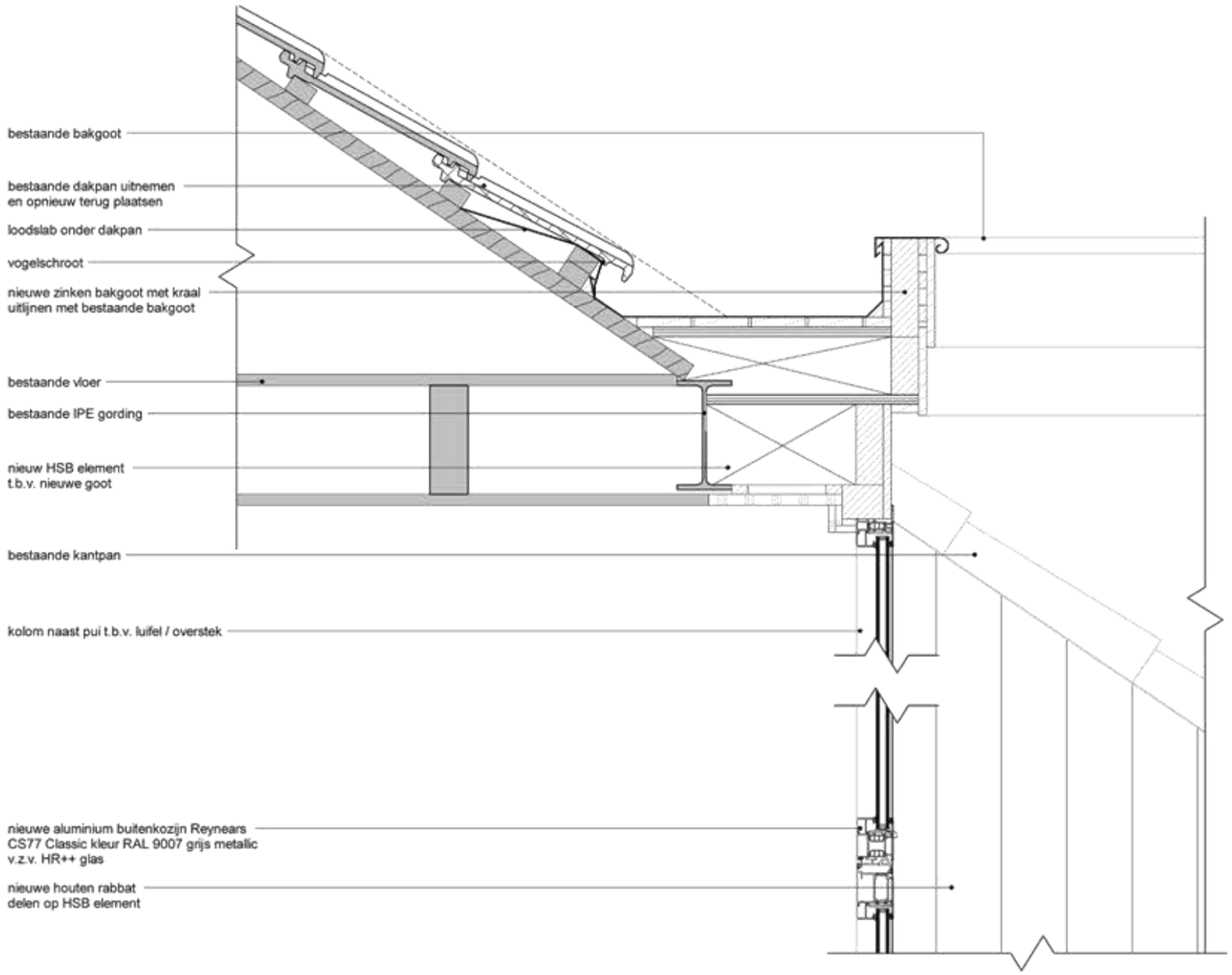


Detail | bestaand dakkapel als loggia | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Toevoegen van nieuwe buitenruimtes

Detaillering variant 6 – toevoegen van nieuwe buitenruimte, bestaand dakkapel als loggia

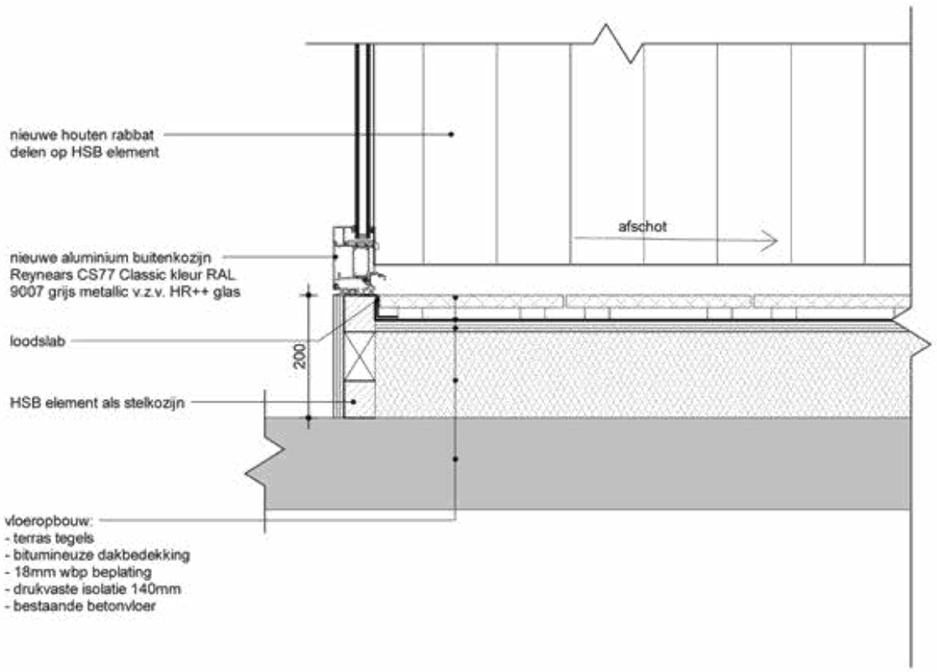


Detail | bestaand dakkapel als loggia | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Toevoegen van nieuwe buitenruimtes

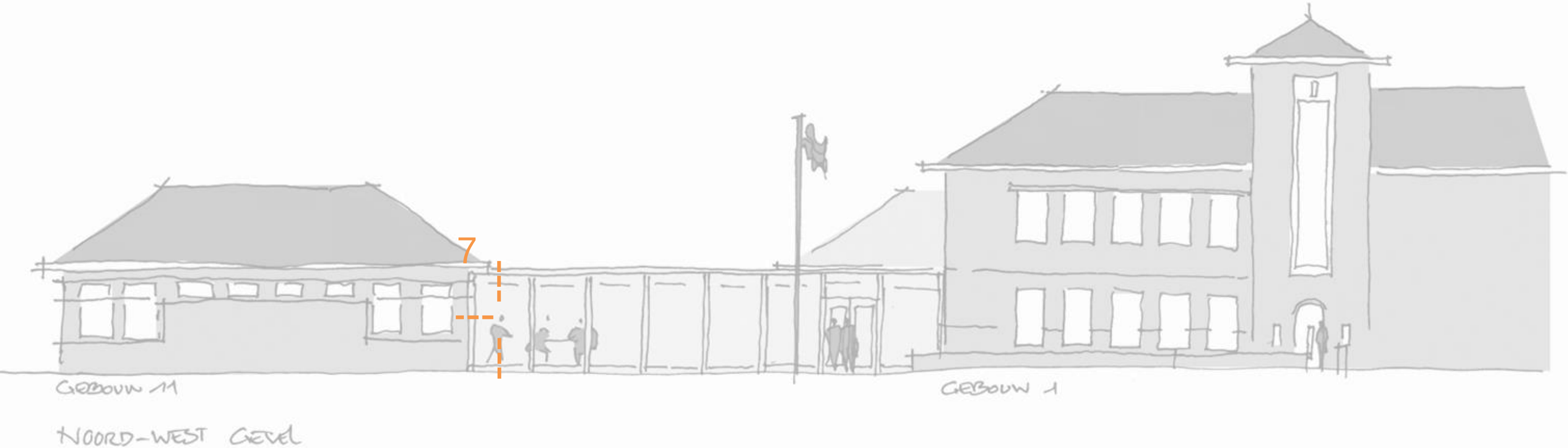
Detaillering variant 6 – toevoegen van nieuwe buitenruimte, bestaand dakkapel als loggia



Detail | bestaand dakkapel als loggia | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Het verbinding en uitbreiding van gebouwdelen

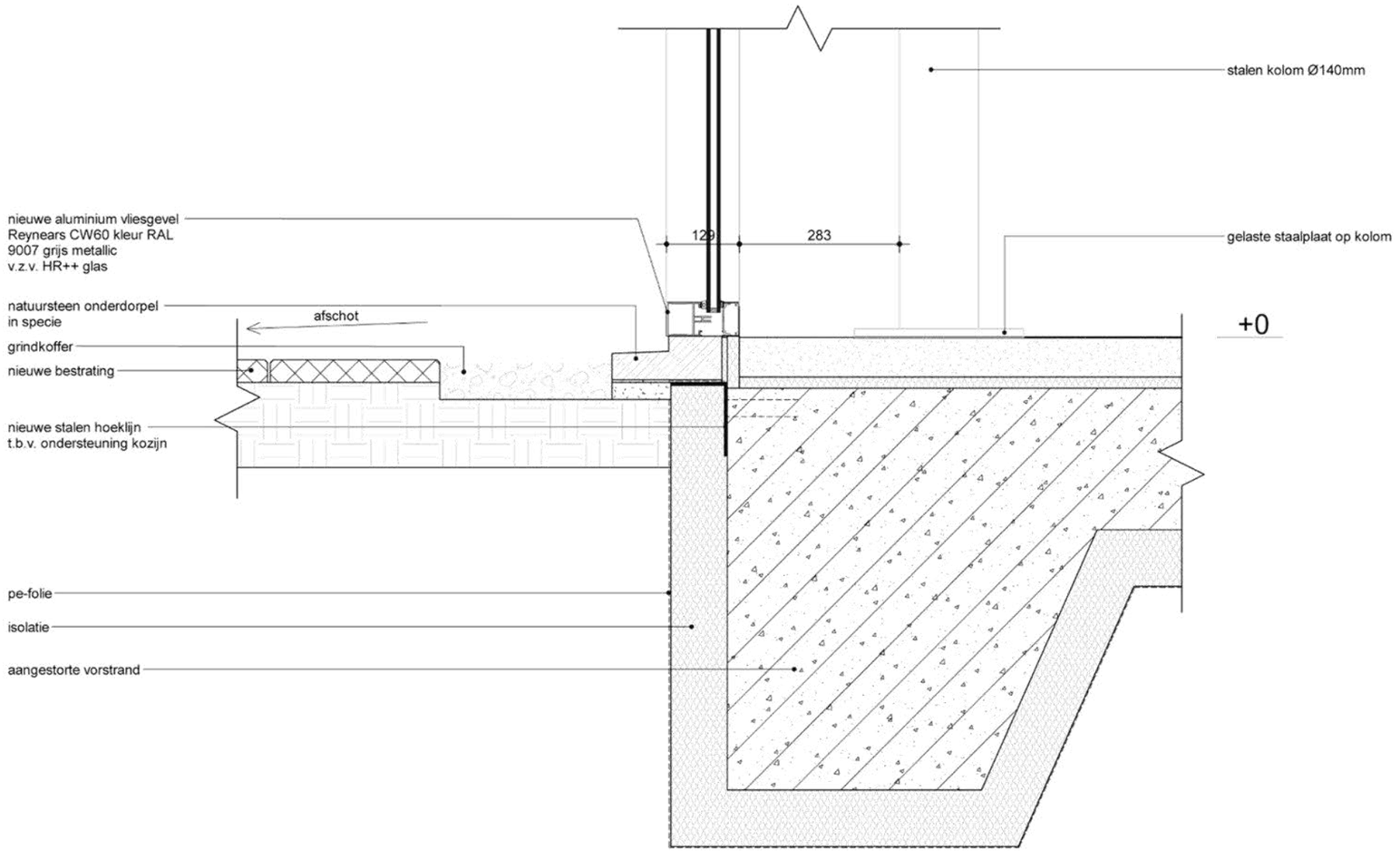


Detail 7 | toevoegen van een glazen tussenlid | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Het verbinding en uitbreiding van gebouwdelen

Detaillering variant 7 – toevoegen van een glazen tussenlid

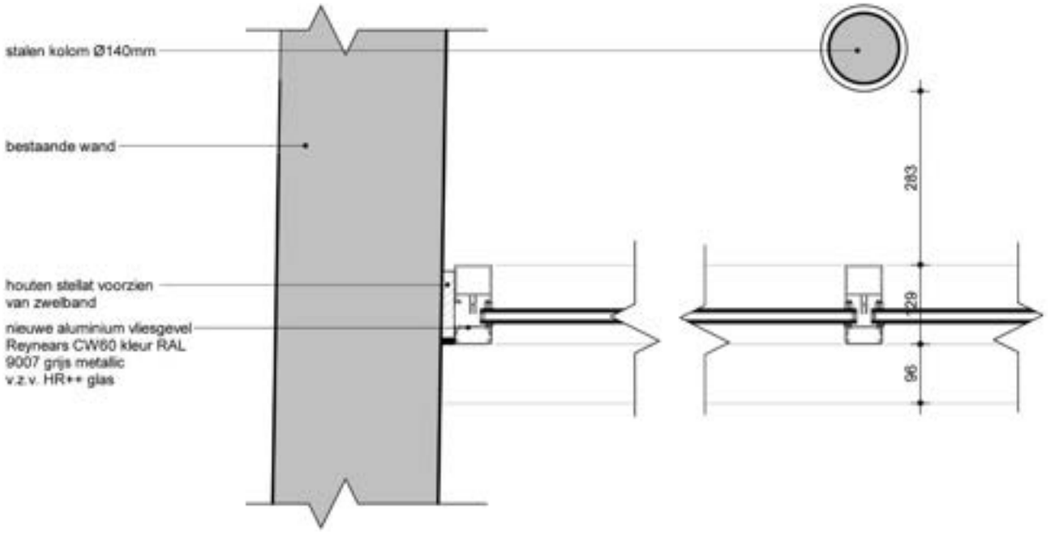


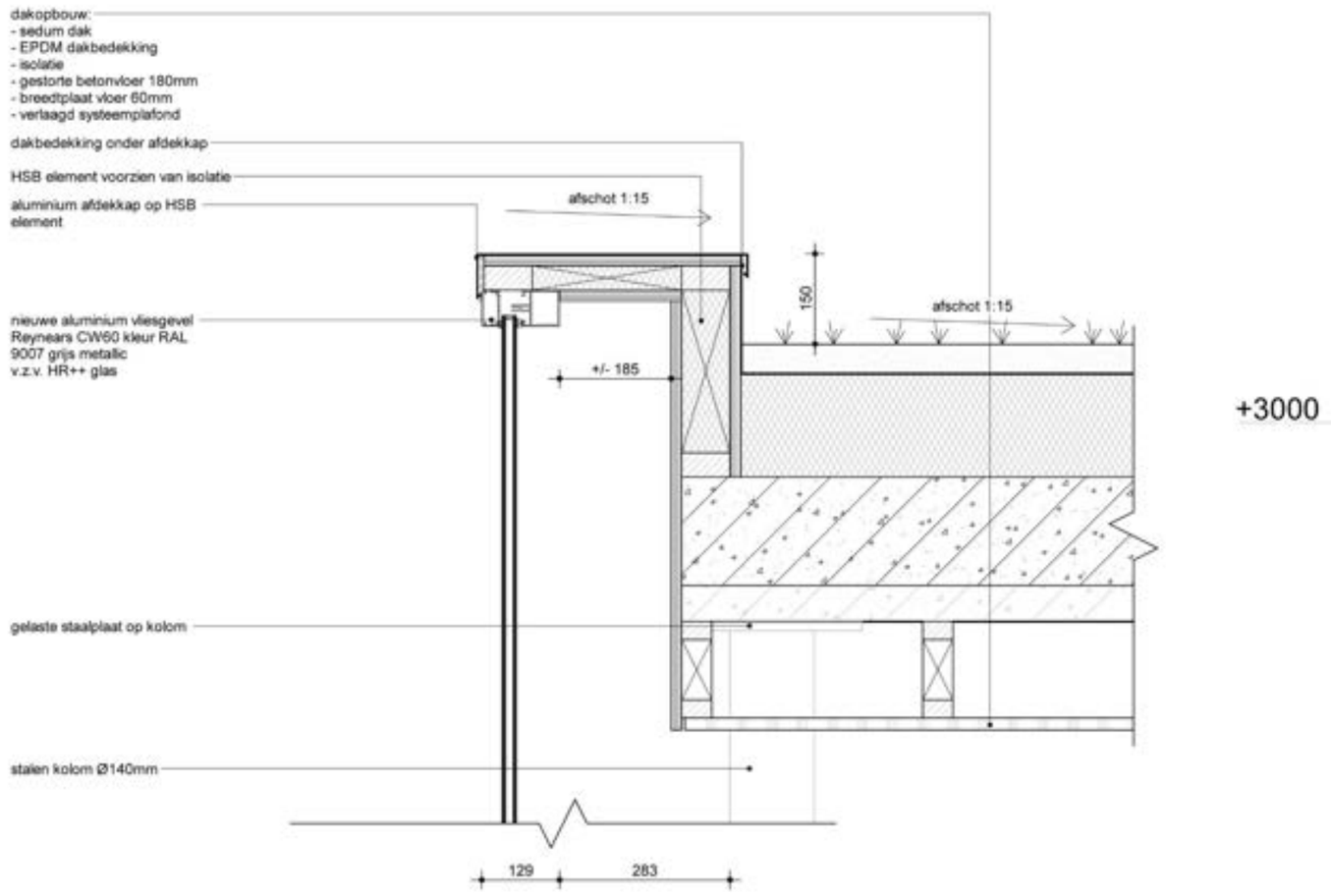
Detail | toevoegen van een glazen tussenlid | Schaal 1:10

Ontwerpvisie

Het verbinding en uitbreiding van gebouwdelen

Detaillering variant 7 – toevoegen van een glazen tussenlid





Detail | toevoegen van een glazen tussenlid | Schaal 1:10

Bronnen

Monumenten Adviesbureau

RROG

Restauratie en onderzoek Kolff

Kadaster

(Referentie)beelden:
Kazerne Parc de Zwijger
Kazerne Isabella Vught
Google Maps
Defensie
RCE
Ruimtelijke plannen
HQ

CONTACTGEGEVENS

www.satijnplus.nl

SATIJNplus Architecten
Kasteelhof 1, 6121 XK Born
Postbus 210, 6120 BA Born

T (046) 420 55 55
info@satijnplus.nl

Documentnaam
R4425 PRES IN 20240424 HJ RWi KMS Weert - Restauratievisie KMS Weert [WIJZIGING B - DEFINITIEF]

SATIJNplus Architecten

Aangenomen

Wensen en bedenkingen

Onderwerp: Anterieure overeenkomst Horne Kwartier

De raad van de gemeente Weert, in vergadering bijeen op 21 mei 2025,

Overwegende dat:

- Er afspraken liggen over betaalbare woningen en sociale huurwoningen;
- Er sprake moet zijn van een evenwichtige verdeling van woningen.

Maakt de volgende wensen en bedenkingen kenbaar ten aanzien van de "Anterieure overeenkomst Horne Kwartier":
De voorwaarde Woningbouwprogramma punt f) (onder artikel 4.1) "Indien de percentages in latere woondeals of andere regelgeving ten aanzien van Betaalbare woningen en/of Sociale huurwoningen worden verlaagd gelden deze lagere percentages en daarmee corresponderende lagere aantallen." wordt geschrapt uit de overeenkomst en vervangen door:
f) De afgesproken percentages t.a.v. Betaalbare woningen en/of Sociale huurwoningen 37,16%/30,04% worden minimaal uitgevoerd.

En gaat over tot de orde van de dag.

DUS Weert	CDA	PvdA
Conny Beenders	Peter Mols	Leon Heuvelmans

[redacted]

Wensen en bedenkingen Aangenomen

Raad 21 mei 2025, agendapunt 8, stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst Horne Kwartier

Restauratie monumentale kazernegebouwen

De raad van de gemeente Weert, in vergadering bijeen op 21 mei 2025;

gezien artikel 4.4 van de concept-overeenkomst, dat luidt: "Restauratie en herbestemming van het (monumentale) kazernecluster (HK2) vindt gefaseerd plaats gedurende de gehele looptijd van de Overeenkomst/ Fases. Binnen het (monumentale) kazernecluster (HK2) dient Exploitant in deze Fase (delen van) de Rijksmonumentale gebouwen te restaureren en opnieuw in te vullen, om te voorkomen dat deze Rijksmonumenten (mogelijk onherstelbaar) in verval raken. Daarnaast dient Exploitant de Openbare ruimte in HK2 aan te leggen conform het Inrichtingsplan.";

overwegende dat

- in artikel 18.2 van de overeenkomst met een boetebepaling is geregeld dat na het begin van de restauratie van een van de monumentale gebouwen de werkzaamheden binnen twee jaar klaar moeten zijn;
- in de overeenkomst echter geen sanctie of boetebepaling is opgenomen voor het geval de exploitant niet met de restauratie begint;

spreekt de wens uit dat

- in de overeenkomst een bepaling wordt opgenomen die de exploitant dwingt om de monumentale kazernegebouwen te restaureren, door een boetebepaling, een koppeling van de toewijzing van woningcontingenten aan de vordering van de restauratie of anderszins;

en gaat over tot de orde van de dag.

Fractie CDA, Fractie PvdA, Fractie DUS Weert,

[redacted]

P. Sijben L. Heuvelmans P. Schellen

[redacted]

GEMEENTE WEERT

Leden van de gemeenteraad

Weert, 15 mei 2025

Onderwerp: Procesvoorstel De Lichtenberg n.a.v. vragen in de raadscommissie R&E d.d. 7 mei 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de raadscommissie Ruimte en Economie is op 7 mei jl. het dossier 'Stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst Horne Kwartier' behandeld. Daarin is onder andere door een aantal fracties de wens uitgesproken tot het in eigendom verkrijgen van het complex De Lichtenberg. Middels dit schrijven lichten we hier graag het volgende over toe.

Momenteel bevinden we ons in een lopend proces waarin enerzijds de cascorestauratie van het complex en de aanleg van het park plaatsvindt en anderzijds de eigenaar met diens beoogde rechtsopvolger c.q. toekomstig exploitant een nieuwe invulling voor het Openluchttheater uitwerkt. Dit alles met als doel om het complex de Lichtenberg weer toegankelijk te maken en in gebruik te (kunnen) nemen. Dit zijn de afspraken zoals ook opgenomen in de anterieure overeenkomst die voorligt voor wensen en bedenkingen.

Ons inziens is nu niet het momentum om te besluiten over het al dan niet in eigendom verkrijgen van het complex De Lichtenberg. Wij zijn namelijk van mening dat niet het in eigendom verkrijgen van het complex De Lichtenberg het succes bepaalt, maar juist de wijze van exploitatie. Er vindt momenteel een uitwerking plaats van de beoogde wijze van exploitatie met inbegrip van een financiële onderbouwing. Zodra die gereed is, komen we graag met een voorstel bij u terug. Dat zal naar verwachting in het laatste kwartaal van dit jaar zijn.

Voor wat betreft het in eigendom verkrijgen van het complex willen wij benadrukken dat daar financiële consequenties aan verbonden zijn, zoals eigenaars- en onderhoudslasten alsmede exploitatielasten. De hoogte daarvan is nu niet te bepalen. Dit hangt mede af van het toekomstige gebruik en de wijze van exploiteren.

Kortom, zodra de cascorestauratie afgerond is, het park aangelegd is en er meer duidelijkheid is over de beoogde nieuwe exploitant en wijze van exploitatie is een logisch moment om nader te bekijken of en, zo ja, welke rol de gemeente daarin zou willen nemen. Dan is ook een logisch moment om nader te bekijken of het in eigendom verkrijgen wenselijk is. Op dat moment is het ook mogelijk om een betere inschatting te maken van eventuele risico's en de bijbehorende kosten.

Wilhelminasingel 101 | Postbus 950, 6000 AZ Weert
(0495) 575 000 | gemeente@weert.nl | www.weert.nl

Om comfort te kunnen bieden aan uw raad willen we voorstellen om in de anterieure overeenkomst de volgende afspraken op te nemen:

- eerste recht van koop van het complex De Lichtenberg
- procesafspraak om na afronding van de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst aangaande De Lichtenberg (te weten de cascorestauratie van het Openluchttheater, het vinden van een nieuwe invulling en exploitant voor het Openluchttheater, de aanleg van park De Lichtenberg inclusief daarbij behorende routes en parkeerplaats(en)) in overleg te treden met de huidige eigenaar en beoogde exploitant over een eventuele rol van de gemeente in het eigendom van het complex De Lichtenberg.

Met vriendelijke groet,

Selma van Mensvoort