GEMEENTE WEERT

Provinciaal Kader Kwaliteit in Limburgse Centra (KLC).

Het kader biedt een basis om te komen tot een samenwerkingsagenda. Hierin worden de thema's/aandachtsgebieden/opgaven die spelen in de stad opgenomen. Hiervan kunnen aandachtspunten/opgaven voor de langere termijn onderdeel uitmaken. De opgaven waaraan ook middelen gekoppeld worden dienen op korte termijn te starten met de uitvoering, uiterlijk op 1 januari 2023. Er hoeft geen nieuw visiedocument te worden gemaakt, wel een inleiding. Verder is van belang te toetsen of de aandachtspunten/opgaven binnen bestaand beleid passen (o.a. visie documenten, coalitieprogramma) en of de cofinanciering is geborgd.

Aan het kader is € 25 mio gekoppeld. Dit kader geldt voor alle gemeenten in Limburg. In de eerste tranche komt 60% van de middelen beschikbaar, voor 1 maart 2020 dient de agenda te zijn gemaakt. In de tweede tranche komt 40% van de middelen beschikbaar, voor 1 december 2020 dient de agenda te zijn gemaakt. De provincie heeft nog nadere toetsingscriteria opgesteld.

Een eerste inventarisatie is door het ruimtelijke en het sociale domein gezamenlijk gedaan. Er heeft een eerste ambtelijke bespreking met de provincie plaats gevonden. Op basis daarvan heeft een aanpassing plaats gevonden.

Thema Wonen
Accent: doorstroming, betaalbaarheid, koop en huur, doelgroepen (starters, jonge gezinnen, ouderen, arbeidsmigranten, statushouders, beschermd wonen), versnellen, afstemmen vraag/aanbod, preventief sturen op kwaliteit.

1. **Keent & Moesel**
   Opgave Keent & Moesel incl. maatschappelijke voorziening in het hart van Moesel, cofinanciering vindt plaats door investeringen van de gemeente i.v.m. rioolvervanging en afkoppeling hemelwater, waterproblematiek, andere investeringen in de openbare ruimte, waaronder een Cruyff-court en een investering in een maatschappelijke voorziening.
   De opgave vloeit voort uit het toekomstbestendig maken van 650 portiek etage flats zonder lift, grotendeels van Wonen Limburg, in Keent & Moesel. De flats zijn energetisch en qua toegankelijkheid verouderd. In Moesel ligt de opgave om te komen tot een maatschappelijke voorziening. De gemeente gaat grote delen van de wijken aanpakken in verband met rioolvervanging en afkoppeling van hemelwater. De opgave is majeur en multidisciplinair. Er wonen relatief veel kwetsbare mensen, er is sprake van armoede, de sociale opgave is groot. De doorlooptijd van de opgave zal naar verwachting 10-15 jaar in beslag nemen. Gestart is met het opstellen van een visie. De visie is naar verwachting gereed in het 2e kwartaal 2020.

   De vraag aan de provincie kan nu nog niet concreet gemaakt worden. Inbrengen voor tweede tranche, aangeven welke plekken/ontwikkellocaties aangepakt worden en welke doelgroepen dit betreft. Totaalplaatje laten zien in de visie.

2. **Beemdenstraat 36-38**
   Herontwikkeling Beemdenstraat 36-38 (locatie Swinnen Meat) tot woningbouw. De opgave heeft betrekking op het uitplaatsen van een milieuhinderlijk bedrijf in een woonwijk. Het betreft een uitbeenderij. De overlast en onveiligheid wordt veroorzaakt door de transportbewegingen, het laden en lossen dat op straat plaats vindt en de koelmotoren van wachtende vrachtwagens. Het bedrijf is gegroeid en

past niet meer in een woonwijk. De gemeente is een vaststellingsovereenkomst met het bedrijf aangegaan voor de verplaatsing met afspraken over de schadeloosstelling (€ 1,5 mio). De gemeente heeft het pand Beemdenstraat 38, een deel van het vastgoed aangekocht (totale kosten ruim € 0,6 mio). De uitbeenderij en 4 andere kleine bedrijven zullen uiterlijk per 1 januari 2021 vertrokken zijn. Ingezet wordt op herontwikkeling naar woningbouw/huisvesting doelgroepen (cofinanciering gemeente in schadeloosstelling € 1,5 mio, aankoop pand € 575.000 en advieskosten € 40.000).
Het bestemmingsplan laat 16 grondgebonden woningen toe. Gelet op de druk op de woningmarkt en het relatief geringe aanbod levensloopbestendige (huur)woningen in de wijk wordt onderzocht of het programma aangepast kan worden, naar appartementen. Hiermee wordt ingezet op doorstroming en worden grotere woningen, waar 1- en/of 2-persoons huishoudens wonen, vrij gemaakt voor gezinnen met kinderen. Onderzocht wordt of een programma met sociale- en/of middenhuur mogelijk is. Tevens wordt onderzocht of een deels maatschappelijke bestemming voor onzelfstandig begeleid wonen ingepast kan worden. De gemeente heeft stappen gezet om per 1 januari 2021 tot uitvoering over te gaan.

De vraag aan de provincie is een bijdrage in het tekort op de grondexploitatie.

3. Vogelsbleek 5

Sint Jans Gasthuis, herbestemming vrijkomende bebouwing/locaties na verbouwing van het ziekenhuis.
De opgave heeft betrekking op de renovatie/nieuwbouw van (delen van) het ziekenhuis en het inkrimpen in m² vastgoed om zo te besparen op de kosten van huisvesting. Dit is nodig omdat de zorgkosten de komende jaren stijgen en daar niet meer inkomsten tegenover staan. Tevens wordt ingezet op een efficiëntere bedrijfsvoering in verband met het tekort aan personeel. De vrijkomende delen van het ziekenhuis terrein komen voor transformatie in aanmerking.
Er wordt een visie op de toekomst gemaakt. Hierbij worden verschillende scenario's onderzocht. Hier zal naar verwachting de komende maanden meer duidelijkheid over ontstaan.

Dit project kan dan bij de tweede tranche meegenomen worden.

4. Horne Kwartier & Lichtenberg

Gebiedsvisie HQ-Lichtenberg, herbestemming Rijksmonumentaal vastgoed. Cofinanciering gemeente mogelijk in afwaardering terrein voormalig Bisschoppelijk College van € 1,5 mio.
Op de locatie van het Horne Quartier (voormalige kazerne) is een AZC gevestigd in een cluster van Rijksmonumentaal vastgoed. Dit AZC zal op 15 september 2020 het terrein verlaten. Het nabij gelegen Rijksmonumentale Lichtenberg complex met openlucht theater wordt gerestaureerd. De functies richten zich op cultuur en ontspanning. De locatie van het HQ-terrein heeft een maatschappelijke bestemming. Er wordt momenteel een gebiedsvisie opgesteld. Hieruit moet blijken of herbestemming volledig binnen de toegelaten functies kan plaatsvinden.
De visie is naar verwachting in het 2e kwartaal 2020 gereed.

Voor de eerste tranche is dit niet concreet genoeg. Verder is nog niet duidelijk wat de vraag aan de provincie wordt. Die kan op basis van een visie mogelijk concreet gemaakt worden.

5. Beekstraat 54 en omgeving

Gebiedsvisie C'wartier en omgeving. Het betreft de locatie van het voormalige stadhuis aan de Beekstraat. De locatie ligt in de binnenstad en wordt tijdelijk verhuurd aan C'wartier. Een diversiteit aan bedrijven is in het C'wartier gevestigd. De komende periode wordt gewerkt aan een visie voor de toekomstige invulling van het gebied.

Er ligt nog geen visie. Voor eerste tranche is dit project niet concreet genoeg. Mogelijk kan dit wel in de tweede tranche worden meegenomen.

6. Biest 43

Herbestemming Rijksmonumentaal zorgvastgoed Biest 43 (Woonzorg Nederland). In het voormalige klooster aan de Biest 43 is een verpleeghuis gevestigd. Dit voldoet niet meer aan de hedendaagse en toekomstige eisen die aan zorgvastgoed worden gesteld. Een onderzoek moet uitwijzen hoe een toekomstbestendige functie aan het complex gegeven kan worden. Het plan voorziet in het omvormen van het bestaande intramurale complex naar wonen met zorg voor mensen met minder zware beperkingen (beschut wonen, zorgwoningen). Voor de zware zorg wordt nieuwbouw gerealiseerd (48 plaatsen). De eigenaar, Woonzorg Nederland, heeft aangegeven dat dit alleen met subsidie haalbaar gemaakt kan worden. Er is nog geen concreet plan. De bedoeling is wel dat dit in de loop van dit jaar wordt opgesteld. Doorstroming vindt plaats vanuit reguliere woningen naar beschut wonen/zorgwoningen. Hier ligt een opgave in de gemeente.

De eerste tranche komt te vroeg, wellicht meenemen in de tweede tranche.

7. Woningbouw dorpen.

Met kleinschalige woningbouw in de dorpen wordt ingezet op segmenten waar een kwalitatieve behoefte aan is. Het gaat dan met name om levensloopbestendige woningen.
In Stramproy ligt nog een kwantitatieve opgave van 111 woningen (per 1-1-2020). De gemeente heeft geen grondposities in deze kern. Inmiddels zijn plannen in voorbereiding/uitvoering voor 83 woningen, waarvan het plan Lambroek met 35 woningen het grootst is. Ingezet wordt op levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt doorstroming gecreëerd.
In Swartbroek wordt een nieuw plan aan de Kapelheuvelstraat ontwikkeld voor 12 woningen. Het plan voorziet met name in levensloopbestendige woningen en enkele starterswoningen. Het plan is geïnitieerd vanuit het dorp en speelt in op de kwalitatieve behoefte. Doorstroming wordt gerealiseerd via de levensloopbestendige woningen.
In Altweerterheide zijn concrete plannen voor 11 woningen voorzien, waaronder levensloopbestendige woningen en bouwkavels. De realisatie is afhankelijk van de afzet.
In Tungelroy wordt in de behoefte voorzien door de lopende plannen Truppertstraat en Baetenhof. Het plan Truppertstraat zal, met de laatste 3 woningen in aanbouw (totaal 44 woningen), in 2020 worden afgerond. Het plan Baetenhof met 18 woningen is in uitvoering. Hier worden grotendeels levensloopbestendige woningen gebouwd. Ook bevat het plan vier bouwkavels.
In Laar tot slot is met het dorp afgesproken dat de kop van fase 3 van de uitbreidingswijk Laarveld wordt georiënteerd op het dorp. Hier raken beide gebieden elkaar.
Zodoende wordt in elk dorp voorzien in de woningbehoefte.

Er is geen bijdrage van de provincie nodig. Dit is wel meegenomen in de agenda zodat de provincie wordt geïnformeerd.

8. Huisvesting internationale werknemers.

Er ligt een opgave in het voorzien in huisvesting voor internationale werknemers. Het beleid ziet enerzijds op grootschalige huisvesting (short stay). Anderzijds worden werknemers gehuisvest in reguliere woningen. Dit is vooral van belang voor mensen die zich permanent willen vestigen in Nederland. Integratie is hierbij belangrijk. Daarnaast vindt huisvesting via kamerbewoning plaats (ca. 650 personen in Weert). In 2019 is een vergunning verleend voor grootschalige huisvesting (204 personen) in een leegstaand kantoorgebouw op bedrijventerrein Savelveld in Stramproy. Er is een vergunning in voorbereiding voor grootschalige huisvesting (106) personen op bedrijventerrein Roermondseweg/Moesdijk in Weert. Een evaluatie van het beleid volgt.

Er is geen bijdrage van de provincie nodig, dit wordt ter informatie wel meegenomen in agenda.

9. **Afstemmen planvoorraad op de behoefte.**
   Via de herziening van bestemmingsplannen is Weert actief in het afstemmen van de planvoorraad voor woningen op de behoefte. Initieel, in 2012, zijn potentiële plannen voor 927 woningen geschrapt. Sindsdien zijn via de planherzieningen plannen voor in totaal 786 woningen geschrapt. De planvoorraad bedraagt 1.349 woningen per 1-1-2020. Er resteren nog plannen voor 15 woningen die geschrapt moeten worden via de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen en het buitengebied (rode bakje). De behoefte, zoals afgesproken in de structuurvisie, bedraagt 1.037 woningen per 1-1-2020. De planvoorraad is dus nog iets hoger dan de behoefte (130%). We zien echter ook een stijgende lijn in de prognoses (Etil 2019 t.o.v. Etil 2017, waarop de structuurvisie is gebaseerd).

10. **Opgave ruimte voor ruimte.**
    Eerste tranche
    Er zijn in Weert 4 woningen gebouwd op 2 locaties in het kader van ruimte voor ruimte eerste tranche.

    Tweede tranche
    De gemeente had een initiële taakstelling van 41 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling tweede tranche. Deze zijn allemaal planologisch geregeld. Per 1 januari 2020 zijn 34 woningen gerealiseerd, 2 woningen in aanbouw en 5 woningen planologisch geregeld.

    Extra opgave
    Nadat de kavels voor de tweede tranche planologisch geregeld waren heeft de gemeenteraad ingestemd met 20 extra éénpitters. Inmiddels zijn voor 10 woningen locaties gevonden. Hiervan is 1 woning in aanbouw.

    De gemeente heeft verder ingestemd met de herontwikkeling van het voormalige Mobilisatiecomplex aan de Diesterbaan 31 tot 43 ruimte voor ruimte woningen.

    Met bovenstaande laat Weert in totaal 104 ruimte voor ruimte woningen tweede tranche toe.

11. **Opvang asielzoekers.**
    Op 15 september 2015 heeft de gemeenteraad ingestemd met de opvang van maximaal 1.000 asielzoekers voor een periode van maximaal 5 jaar op de locatie van HQ Weert, voormalige Van Horne Kazerne, Kazernelaan 101 te Weert.

Thema Leegstand
Accent: winkels, kantoren, bedrijfsruimten, scholen, niet courante woonruimte in centra.

12. **Terugdringen leegstand binnenstad**
    Herbestemming leegstaand vastgoed binnenstad naar woningen (verminderen commercieel aantal m² en terugdringen leegstand).
    Met het programma voor de versterking van de binnenstad is onder andere ingezet op transformatie van leegstaand vastgoed naar wonen. Vele plannen zijn opgestart en gerealiseerd. De markt heeft dit goed opgepakt. Nieuwe plannen blijven komen. Transformatie blijft de komende jaren actueel. Per 1 januari 2020 zijn 94 woningen gerealiseerd door transformatie van 7.001 m² commercieel vastgoed. Verder zijn plannen voor 119 woningen in voorbereiding/uitvoering. Hierbij wordt 8.696 m² commerciële ruimte getransformeerd.

Inzet Streetwise voor kernwinkelgebied in de binnenstad
De afgelopen jaren is de winkelleegstand in de binnenstad toegenomen en het aantal bezoekers afgenomen. In de Visie op het stadshart (2017) is daarom ingezet op een compacte binnenstad met een verscheidenheid aan voorzieningen, consumptie- en belevingsmogelijkheden. Winkels concentreren zich in het kernwinkelgebied, terwijl in de aanloopstraten op transformatie is ingezet. Ondanks een aantal maatregelen (o.a. herziening van het bestemmingsplan voor de binnenstad, vergroening, aandacht voor cultuurhistorie, etc.) blijft de leegstand in de binnenstad de afgelopen jaren onverminderd hoog (2017: 16%, 2018: 18%, 2019: 20%, bron: Locatus). Het aantal passanten per week heeft zich na structurele afname de laatste 2 jaar gestabiliseerd (ca. 80.000 per week, in 2004 nog 119.000 per week)

Een situatie die dringend om verdergaande interventie vraagt. In dit kader is contact gezocht met de Stichting Streetwise, bekend om haar unieke en effectieve aanpak van leegstand. Voor de jaren 2021 en 2022 is ongeveer € 130.000,- nodig.

Kansen voor kunst en cultuur in de aanloopstraten
De gemeente Weert zet in op een stevige culturele sector en faciliteert (jonge) makers waar nodig om innovatie binnen de sector te bevorderen.

Atelierbeleid
Zo ook voor beeldende kunst en vormgeving. Beeldend kunstenaars en vormgevers krijgen in samenwerking met de gemeente Weert de kans om een atelier of werkruimte te betrekken. Er is behoefte aan atelierruimte, zeker onder kunstenaars of vormgevers die pas afgestudeerd zijn. In 2020 worden kunstenaars gekoppeld aan ruimtes in bestaande broedplaatsen, hiervoor heeft de gemeente Weert op dit moment nog € 20.000,- voor onkosten gereserveerd. Waar mogelijk kan hier ook de verbinding worden gelegd met de transformatie van de aanloopstraten in de binnenstad van Weert. Concretisering van plannen omtrent de realisatie volgen binnen het Cultuurbeleid 2021-2024.

Stadslab.
Het Stadslab in Weert zet creatieve denkers in bij diverse vraagstukken. Van sociaal-maatschappelijk tot ruimtelijke vraagstukken. Middels experimenten gaat het projectteam, bestaande uit externen en medewerkers van de gemeente, aan de slag met een 'andere' manier van werken. Het Stadslab wordt al gesteund door het Stimuleringsfonds voor Creatieve Industrie. Eén van de vraagstukken die het lab behandeld is het thema 'leegstand in de binnenstad'. Het lab slaagt erin om samen met betrokken vastgoedeigenaren, ondernemers en mensen uit de creatieve sector op een andere manier naar de leegstand in de binnenstad te kijken, met als doel samen te werken aan een nieuwe invulling.

Kwaliteit gebruik ruimte
Accent: centrum 2030

13. **Herinrichting Stadspark.**
Het zichtbaar maken van de cultuurhistorie van Weert heeft steeds meer aandacht. Het nieuw in te richten stadspark heeft een grote cultuurhistorische waarde gezien de ligging en de positie ten opzichte van de binnenstad van Weert. De klimaatopgave vormt een wezenlijk onderdeel van de opgave, zoals het tegengaan van hittestress en droogte en het vasthouden van water en zoeken naar verkoeling. Delen van de Weerterbeek, grenzend aan het stadspark, worden zichtbaar gemaakt. De gemeente gaat de schootsvelden aanwijzen als gemeentelijk monument. De hoofdburcht, de voorhof en de grachten zijn rijksmonumentaal. De poort wordt geconsolideerd. Archeologie krijgt een plek in het park. Enerzijds via het archeologisch speerpunt en informatie die op verschillende manieren wordt geuit (in de bestrating, op de sokkel van het

ruiterstandbeeld, via panelen/het paviljoen en informatiebordjes). Anderzijds worden nog proefsleuven gegraven op de voorhof en wordt, afhankelijk van de vondsten, archeologie zichtbaar gemaakt bij de herinrichting. Archeologie kan ook verbeeld worden via de spelaanleidingen in het park. Hierin moeten nog keuzes gemaakt worden.

De maatschappelijke waarde is evident. De bevolking in Weert vergrijst. Er wonen veel oudere (en kwetsbare) mensen in de directe omgeving van de locatie. Weert heeft een regionale functie voor wat betreft zorg. Nabij de locatie liggen het regionale ziekenhuis en vier verpleeghuizen. Het stadspark wordt een mooi gebied om in te wandelen en verkoeling te zoeken. De routes worden versterkt, doordat er meer toegangen komen en een directe verbinding met een zorgcentrum wordt gecreëerd.

Het streven is tevens de verbinding van de binnenstad met het stadspark te verbeteren, dat houdt in de oversteekbaarheid van de Kasteelsingel vergroten. Hiervoor wordt thans een plan gemaakt. De gemeente kan extra financiële steun gebruiken. Een aanvraag om een bijdrage is op 4 oktober 2019 verzonden. Naast een ontvangstbevestiging heeft de gemeente nog geen reactie mogen ontvangen. Wel hebben verschillende overleggen plaats gevonden, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau.

De kosten voor de herinrichting zijn geraamd op € 1.900.000,-.

De kosten voor de aanpassing van de Kasteelsingel schatten wij in op € 750.000,-.

De gemeente heeft in totaal € 900.000,- beschikbaar voor bovengenoemde investeringen (prioriteit begroting 2018).

Er zijn bijdragen gevraagd bij de provincie Limburg, Erfgoed Deal, BPD Cultuurfonds en Waterschap Limburg. Inmiddels heeft Erfgoed Deal aan de gemeente een bijdrage van € 500.000,- toegekend.

Daarnaast heeft de gemeente de kosten van de bedrijfsverplaatsing, verwerving van de gronden en de sloop en sanering, tesamen € 2.125.000,- gefinancierd.

De verwachting is dat de gemeente uiterlijk in de loop van maart 2020 duidelijkheid heeft over de gevraagde bijdragen bij de Erfgoed Deal, het BPD Cultuurfonds en het Waterschap Limburg. Het zou fijn zijn als we voor medio maart 2020 ook duidelijkheid hebben van de provincie.