

Afdeling	: R&E - Algemeen	Raadsvoorstel: DJ-1847552
Naam opsteller voorstel	: Kelly Reijnders k.reijnders@weert.nl / 0625133792	Zaaknummer: 728158
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Gebiedsvisie Horne Kwartier.

Voorstel

1. Kennis te nemen van het Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen over de ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier, zoals opgenomen in bijlage 1.
2. De gebiedsvisie Horne Kwartier vast te stellen, als algemeen richtinggevend kader voor de verdere ontwikkeling van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, zoals opgenomen in bijlage 4.

Inleiding

Ten behoeve van de herontwikkeling van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg heeft de raad in 2019 een bestuursopdracht vastgesteld. In die bestuursopdracht verzocht de raad Stichting HQ Weert, de eigenaar van beide gebieden, tot het opstellen van een visie en het onderzoeken van de haalbaarheid, om te komen tot een duurzame herbestemming de Van Hornekazerne én De Lichtenberg, samen het Horne Kwartier. Daarbij dient de herbestemming qua programma aan te sluiten bij de 5 thema's zorg, educatie, cultuur, sport en vrije tijd en wonen. Het thema wonen is alleen mogelijk in samenspraak met de gemeente, waarbij aansluiting gezocht moet worden bij het regionale woonbeleid.

Vanaf de vaststelling van de bestuursopdracht heeft HQ Weert gewerkt aan deze Gebiedsvisie, bestaande uit een ruimtelijk raamwerk, een programma, een voorbeelduitwerking en een uitvoeringsstrategie/fasering. Op 15 december 2021 stelde de raad de geactualiseerde bestuursopdracht opnieuw vast en is de raad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen ten aanzien van de concept ontwerp-Gebiedsvisie kenbaar te maken. Vijf wensen zijn aangenomen. Daarvan zijn de wensen ten aanzien van monumentale gebouwen en openluchttheater en de wens ten aanzien van verkeer verwerkt in de ontwerp-Gebiedsvisie. Voor de overige wensen is aangegeven dat deze in vervolfgereenkomst(en) landen.

Op 22 februari 2022 heeft het college ingestemd met de ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier en besloten dat deze ter inzage kan worden gelegd ten behoeve van de inspraak.

Relatie tot de strategische visie

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

Met de Gebiedsvisie Horne Kwartier leggen we in het ruimtelijk raamwerk vast wat goed is en versterkt moet worden en houden we ruimte om mee te kunnen bewegen met de tijd in de programmering. Het groen wordt doorgetrokken in de bebouwde omgeving zodat een prettige leefomgeving ontstaat waarin mens, dier en klimaatopgaven de ruimte krijgen. Een combinatie van de thema's zorg, educatie, sport en vrije tijd, cultuur en wonen in een groene omgeving met routes die verbonden zijn met het stedelijk weefsel is waarnaar

gestreefd moet worden. Synergie tussen de thema's en verbondenheid met de stad zal zorgen voor maatschappelijke meerwaarde en een inclusieve nieuwe buurt.

Beoogd effect

N.v.t.

Beoogd(e) doel(en)

De gebiedsvisie Horne Kwartier geeft richting aan een toekomstbestendige ontwikkeling van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, passend bij het streefbeeld voor Weert, zoals beschreven in de *Structuurvisie Weert 2025, Ontwikkelkader Weert – West* en de *Strategische visie 'Werken aan Weert 2030'*.

Argumenten

1.1 In het Eindverslag inspraak zijn de ingekomen zienswijzen kort samengevat en wordt daarop een reactie gegeven.

Er zijn in totaal 13 zienswijzen ontvangen. Ten aanzien van de zienswijze van Stichting Behoud De Lichtenberg is door 22 mensen een "steunbetuiging" ingediend. Met de steunbetuiging onderschrijven zij de samenvatting en conclusies van de zienswijze van Stichting Behoud De Lichtenberg en roepen zij de gemeente op om passende initiatieven te nemen om de toekomst van het rijksmonumentale complex veilig te stellen. De zienswijzen en steunbetuigingen zijn als bijlage 2 bij dit advies toegevoegd.

In het Eindverslag inspraak worden wijzigingen voorgesteld naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen. Samengevat gaat het om de volgende wijzigingen:

- Allereerst zijn meerdere taalkundige aanpassingen doorgevoerd.
- Als gevolg van de zienswijze van Stichting Behoud De Lichtenberg hebben meerdere overleggen tussen HQ Weert en Stichting Behoud De Lichtenberg en tussen gemeente en Stichting Behoud De Lichtenberg plaatsgevonden. De gesprekken en zienswijze hebben ten aanzien van de Gebiedsvisie geleid tot het uitgebreider omschrijven van de rijksmonumentale status en cultuurhistorische waarde van De Lichtenberg. Aanscherpingen zien met name op het verduidelijken van de basisopgave voor dit landgoed, zijnde het consolideren en restaureren van de rijksmonumenten en het reconstrueren van de buitenruimtes.
- De kritiek van onder andere Stichting Behoud De Lichtenberg, het Cuypersgenootschap en Wijkraad Rond de Kazerne dat de Gebiedsvisie geen uitspraken doet over het toekomstig gebruik van dit gebied heeft geleid tot het toevoegen van een toelichting over de functie en status van een Gebiedsvisie en welke processtappen daarop volgen.
- De fasering is concreter en uitgebreider uitgewerkt.
- Als gevolg van de zienswijze van Provisus Stichting St. Jozef heeft een gesprek plaatsgevonden. De langzaam verkeersroute die als onderdeel van het ruimtelijk raamwerk was ingetekend op haar terrein is aangepast, zodat deze niet meer over haar eigendom loopt.
- Naar aanleiding van opmerkingen over bouwhoogtes in relatie tot privacy zijn in de bijlage van de Gebiedsvisie uitgebreidere profielen opgenomen, met als doel meer inzicht te geven in de afstand tussen bestaande bebouwing en beoogde nieuwe bouwvolumes.

Zienswijzen die niet hebben geleid tot wijzigingen:

- De zienswijze van onder andere Stichting Behoud De Lichtenberg, het Cuypersgenootschap en Wijkraad Rond de Kazerne dat de Gebiedsvisie geen uitspraken doet over het toekomstig gebruik van dit gebied heeft niet geleid tot wijzigingen in het ruimtelijk raamwerk. Voor de programmatische invulling wordt voorgesorteerd op (behoud van) sport en vrijetijd en cultuur. Welke activiteiten vanuit milieutechnisch oogpunt mogelijk zijn, moet nader worden uitgezocht. Plannen voor de exploitatie (ingebruikname) en benodigde

bouwkundige ingrepen om daartoe te komen moeten in een vervolgstadium worden opgesteld, waarbij de eigenaar (Stichting HQ Weert) en een potentiële gebruiker samen optrekken (eventueel met Stichting Behoud De Lichtenberg als klankbord).

- Zienswijzen ten aanzien van de bouwhoogte hebben niet geleid tot het wijzigen van de bouwhoogte, gezien de op 15 december 2021 ingebrachte wensen ten aanzien van de bouwhoogte en de hoogbouwvisie niet zijn aangenomen.
- Zienswijzen met betrekking tot de toevoeging van de functie wonen op het kazerneterrein en de woningaantallen hebben niet geleid tot wijzigingen. De raad heeft de functie wonen immers benoemd als een van de vijf thema's die in het gebied mogen landen, mits in lijn met het gemeentelijke en regionale woonbeleid.

Wijzigingen naar aanleiding van wensen van de raad en verdere uitwerking:

- Ten aanzien van parkeren en infrastructuur is als gevolg van de wens van de raad een plan opgesteld dat is verwerkt in de Gebiedsvisie. Uitgangspunt daarbij was dat de omgeving geen nadelige gevolgen zou ondervinden van de ontwikkeling van het gebied. Wijzigingen naar aanleiding hiervan zijn onder andere:
 - De transformatie van de Nelissenhofweg (tussen Kazernelaan en Parklaan) naar 30 km per uur.
 - De toekomstige toevoeging van voetgangersoversteekplaatsen op de Kazernelaan ter hoogte van de langzaam verkeersaansluitingen.
 - De gelijkvloerse aansluitingen van toegangswegen op de Parklaan.
 - Het parkeren nabij De Lichtenberg is aangepast.
- Als gevolg van de wens van de raad om 30% sociaal programma te realiseren hebben gesprekken met Wonen Limburg plaatsgevonden. Wonen Limburg heeft haar wensen en eisen ten aanzien van het sociaal programma, passend bij de behoefte van de doelgroep kenbaar gemaakt (bijlage 5). Dit heeft geleid tot een wijziging in de voorbeelduitwerking en kent een financiële impact. Naar aanleiding van nadere gesprekken tussen HQ Weert en zorgpartijen is ook het zorgprogramma in de voorbeelduitwerking afgestemd op de behoefte.

Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen als bijlage 3.

2.1 De Gebiedsvisie geeft richting aan de toekomstige ontwikkeling van het Horne Kwartier en De Lichtenberg.

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

2.2 De Gebiedsvisie zet in op het behouden en versterken van de gebiedsspecifieke kwaliteiten van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg in een Ruimtelijk Raamwerk.

Aan de basis van de Gebiedsvisie ligt een analyse van de kenmerkende en onderscheidende identiteiten van zowel de Van Hornekazerne als De Lichtenberg. In het Ruimtelijk Raamwerk worden de belangrijke structuren en gebiedsspecifieke kwaliteiten vastgelegd (zoals het erfgoed, de robuuste groenstructuur, de waterstructuur, de ontsluitingsstructuur). Het doel is die in de toekomst te behouden en te versterken.

2.3 De Gebiedsvisie biedt ruimte aan en flexibiliteit voor het ontwikkelen van een gevarieerd programma dat aansluit bij de behoefte van de markt.

Binnen het raamwerk ontstaan "ontwikkelvelden" die nader in te vullen zijn, afhankelijk van de behoefte vanuit de markt. Het programma moet passen binnen de door de raad gedefinieerde thema's zorg, educatie, cultuur, sport en vrije tijd en wonen (in lijn met het

gemeentelijk en regionaal woonbeleid). Daarbij moet worden gezocht naar gevarieerd gebruik. Zo moet worden voorkomen dat er met het vertrek van een functie een heel gebied komt leeg te staan, zoals eerder gebeurde bij De Lichtenberg en de kazerne. Kruisbestuiving en synergie tussen de verschillende thema's zorgen voor veerkracht en maatschappelijke meerwaarde.

2.4 De Gebiedsvisie geeft inzicht in een mogelijke invulling aan de hand van een voorbeelduitwerking.

In de visie is een voorbeelduitwerking opgenomen. Deze toont een mogelijke invulling van het raamwerk om een concreter beeld te geven van wat de Gebiedsvisie mogelijk maakt, rekening houdend met de huidige markt vraag. De voorbeelduitwerking is echter nadrukkelijk een voorbeeld en geen blauwdruk.

2.5 De Gebiedsvisie is voorzien van een fasering op hoofdlijnen.

De herontwikkeling van een dusdanig groot gebied is niet van de ene op de andere dag gereed. Dit vereist een goed doordachte fasering. Het behouden en versterken van de gebiedskwaliteiten (verankerd in het ruimtelijk raamwerk) staat voorop. In de fasering hebben ingrepen voor consolidatie en restauratie van de rijksmonumenten prioriteit, specifiek het openluchttheater De Lichtenberg en de kazernebebouwing. Daarna kan het raamwerk gefaseerd worden ontwikkeld en parallel daaraan kunnen de ontwikkelvelden worden ingevuld. Elke fase moet een afgerond geheel vormen en ook als zodanig kunnen functioneren. Enerzijds vanwege afbreukrisico en anderzijds vanwege het beperken van overlast als gevolg van bouwactiviteiten richting omwonenden.

2.6 Van het voorgestelde woonprogramma passen in ieder geval 300 woningen in de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025.

De regionale Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022 tot en met 2025 is door de raad vastgesteld op 15 juni 2022. De regio heeft een ambitie geformuleerd boven op de geprognosticeerde groei. Deze ambitie is nodig om aan de grote druk op de woningmarkt tegemoet te komen. In de gemeente zijn nog meer potentiële herontwikkelingslocaties waar aan woningbouw wordt gedacht. De ontwikkelingen naar de toekomst toe en toekomstige prognoses zullen uitwijzen of er ruimte komt voor meer dan 300 woningen. Hierbij speelt de kwaliteit van de woningen een rol.

De fasering is daarom zodanig ingericht dat per fase wordt gewerkt aan een afgerond geheel zowel functioneel als ruimtelijk. Het risico dat de groei in de behoefte stagneert, inkomsten uit ontwikkelingen worden gemist en geen haalbare exploitatie ontstaat ligt bij de ontwikkelende partij.

2.7 De verwachting is dat er ruimte is voor meer dan 300 woningen, echter kwaliteit is belangrijker dan kwantiteit

Er is bij zowel de gemeente als de ontwikkelende partij vertrouwen naar de toekomst dat er ruimte gaat komen voor meer dan 300 woningen. Het kunnen realiseren van een groter aantal woningen is mogelijk, onder andere onder voorwaarden ten aanzien van de kwaliteit van de woningen. Zo kan de gemeente erop sturen dat het woonprogramma ook aansluit bij de kwaliteit en behoefte van de Weerter woningmarkt.

Ook voor het sociaal programma geldt het credo kwaliteit voor kwantiteit. Passende en kwalitatief goede woonruimte is noodzakelijk om de sociale doelgroep te kunnen huisvesten. Daarvoor is het noodzakelijk dat er woningen gebouwd worden die voldoen aan de uitgangspunten van de corporaties en de behoefte van deze sociale doelgroep. In de sociale Weerter woningmarkt is een duidelijke vraag naar grondgebonden woningen, waarbij Wonen Limburg een eengezinswoning met een beukmaat vanaf 5,10 meter passend acht om de juiste doelgroep te kunnen huisvesten (met vaste trap naar de zolder zodat er 3 slaapkamers gerealiseerd kunnen worden). Daarnaast geeft Wonen Limburg aan dat zij in geval er meer dan 40 tot 50 woningen op een locatie kunnen landen, de

voorkeur uitgaat naar een mix van grondgebonden woningen en meergezinswoningen (50/50) in verschillende huurprijscategorieën (bijlage 5).

2.8 Een ontwikkeling met 30% sociaal is mogelijk.

De wens om 30% sociale huur te realiseren, waarbij zoveel mogelijk wordt gekomen tot spreiding zet de haalbaarheid van de totale ontwikkeling fors onder druk. Toch zijn er mogelijkheden om aan de wens te voldoen. Een samenspel waarbij een deel van het sociaal programma door Wonen Limburg wordt afgenomen en een deel van het sociaal programma in een beleggingsportefeuille wordt ondergebracht is daarvoor de oplossing.

Kanttekeningen en risico's

De gemeente heeft geen grondpositie binnen het gebied en is dus niet aan zet om te investeren. De opgave voor de eigenaar Stichting HQ Weert was om de haalbaarheid te onderzoeken, waarbij de gemeente de globale doorrekening (grond- en opstalexploitatie) van HQ Weert heeft getoetst. Het genereren van opbrengsten door ontwikkelingen is noodzakelijk om te kunnen investeren in het opwaarderen, behouden en versterken van de gebiedsspecifieke kwaliteiten zoals de monumenten, aanleg van verbindingen en opwaarderen van het gebied. Kortom: De aanleg van het ruimtelijk raamwerk. Dit zijn de ingrepen waarvoor de raad prioriteit gevraagd heeft. Dit zorgt ervoor dat de investeringen die we vragen van de ontwikkelende partij vooruit gaan lopen op de opbrengsten.

Daar waar de voorbeelduitwerking ten tijde van de vaststelling van de ontwerp-Gebiedsvisie eind 2021 nog leidde tot een licht positief resultaat, kent deze op dit moment een negatief saldo als gevolg van wijzigingen (met name t.a.v. sociaal programma) en vanwege een hoge inflatie en een energiecrisis die gaande is. Bouwkosten zijn exponentieel hard gestegen (en stijgen nog steeds) en rentes idem, als poging de inflatie af te remmen. De haalbaarheid (nominaal gezien) komt hierdoor in het geding. De verwachting van de ontwikkelende partij is dat er de komende tijd, gedurende de looptijd van de ontwikkeling een marktcorrectie zal plaatsvinden (al dan niet gepaard met een recessie).

Voor wat betreft de transformatie van de rijksmonumentale (kazerne)gebouwen, waar een zwaar tekort op rust, wordt door HQ Weert onderzocht of er mogelijkheden zijn voor het verkrijgen van een rijkssubsidie. Combinatie van een eventuele subsidie en een verwachte marktcorrectie in de tijd zorgt dat er vertrouwen is dat met het totale voorbeeldprogramma een haalbare ontwikkeling tot stand gebracht kan worden.

N.B.:

- Bij de globale doorrekening is nog geen rekening gehouden met het mogelijk niet kunnen realiseren van meer dan 300 woningen. Dit zou leiden tot een forser negatief resultaat.
- Verder leiden eventuele voorwaarden aan de woningkwaliteit naar alle waarschijnlijkheid tot hogere kosten, minder woningen en per saldo minder opbrengsten, waarmee nu geen rekening is gehouden.
- Tot slot is een verrekening met het Rijksvastgoedbedrijf o.b.v. een meerwaardeclausule in het koopcontract nu niet meegenomen. Deze meerwaardeclausule omschrijft (samengevat) dat indien het KMS-terrein binnen 10 jaar na aankoop een hoogwaardigere bestemming krijgt dan de bestemming geldend op het moment van de koop hier een verrekening dient plaats te vinden tussen HQ Weert en het Rijksvastgoedbedrijf.

Financiële gevolgen

Het gehele ontwikkeltraject vindt voor rekening en risico van HQ Weert plaats. In een Intentieovereenkomst zijn reeds afspraken tussen gemeente en Novaform handelend namens HQ Weert vastgelegd, aangaande de inzet (en kosten) van de gemeente Weert tot

en met de vaststelling van de (definitieve) Gebiedsvisie. In een nog op te stellen raamovereenkomst worden afspraken voor het vervolg vastgelegd. Per fase zal vervolgens in de lijn der gedachte van de raamovereenkomst worden gewerkt met separate realisatieovereenkomsten.

In een later stadium dient per bestemmingsplan de haalbaarheid (ook financieel) te worden aangetoond.

Participatie

De Gebiedsvisie is opgesteld door Stichting HQ Weert en tot stand gekomen met aandacht voor en input van omwonenden en belanghebbenden. Dit traject is gestart met participatieve ontwerpessies. Dit vormde de basis voor de eerste schetsen. Vervolgens is een cyclisch proces ingezet waarbij tekenen en rekenen elkaar hebben afgewisseld. De gemeente heeft in dit traject een toetsende rol gehad ten aanzien van de verschillende betrokken beleidsvelden.

Dit heeft geleid tot de concept ontwerp-Gebiedsvisie die in september 2021 inhoudelijk is toegelicht aan de raad (infosessie), omwonenden en andere geïnteresseerden (twee fysieke bijeenkomsten). In december 2021 is de raad in de gelegenheid gesteld om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Dit heeft geleid tot het aannemen van vijf wensen ten aanzien van (1) monumentale gebouwen en openluchttheater, (2) 30% sociale huur, (3) vernieuwende woonvormen, (4) groenstructuren en openbaar gebied en (5) verkeer. Deze wensen zijn, waar mogelijk verwerkt in de ontwerp-Gebiedsvisie. Voor de overige wensen is destijds aangegeven dat deze worden verwerkt in een overeenkomst. Dit is na de vaststelling van de gebiedsvisie de volgende stap in het proces.

Vervolgens heeft de ontwerp-Gebiedsvisie 6 weken ter visie gelegen, waarbij er voor eenieder de mogelijkheid was om tijdens twee fysieke contactmomenten vragen te stellen en er was de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijzen in te dienen. Er zijn in totaal 13 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn behandeld en hebben indien mogelijk gezorgd voor wijzigingen, met als resultaat de Gebiedsvisie die nu voorligt ter vaststelling.

Communicatie

De Gebiedsvisie is tot stand gekomen middels een uitgebreid proces. De vaststelling is dan ook een lang verwacht moment dat ook zorgvuldig aan de in het verleden betrokken partijen moet worden teruggekoppeld. De bekendmaking wordt officieel gepubliceerd in het Gemeenteblad. Omwonenden krijgen een brief waarin zij worden geïnformeerd en worden doorverwezen naar de gemeentelijke website. Daarnaast gaat er een algemeen persbericht (bijlage 6) uit wat ook wordt gedeeld via de sociale mediakanalen van de gemeente. De Gebiedsvisie is digitaal beschikbaar via www.weert.nl/hq-lichtenberg

Planning en uitvoering

Het betreft een voor Weertse begrippen zeer omvangrijke gebiedsontwikkeling. De uitvoering zal een langjarig traject worden, van naar schatting 25 jaar. De Gebiedsvisie vormt hiervoor de leidraad. De uitvoering zal per fase, op basis van actuele inzichten plaatsvinden.

Onderstaand zijn de vervolgstappen in het proces van de gebiedsontwikkeling Horne Kwartier omschreven, die na de vaststelling van de Gebiedsvisie zullen worden ingezet:

Advies raadscommissie

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 1 november 2022

besluit:

1. Kennis te nemen van het Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen over de ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier, zoals opgenomen in bijlage 1.
2. De gebiedsvisie Horne Kwartier vast te stellen, als algemeen richtinggevend kader voor de verdere ontwikkeling van de Van Hornekazerne en De Lichtenberg, zoals opgenomen in bijlage 4.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 december 2022.

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