



Afdeling	: Omgeving	B&W-voorstel: DJ-3046859
Naam opsteller voorstel	: Lex Giesen en Inge Bussem l.giesen@weert.nl, 06 53712451 i.bussem@weert.nl, 06 83250224	Zaaknummer: 3046852
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kazernelaan 101 (Horne Kwartier).

Voorstel

1. Geen mer-procedure te doorlopen voor de ontwikkeling Horne Kwartier.
2. Met het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kazernelaan 101', beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit in te stemmen.
3. Met het in procedure brengen van het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kazernelaan 101' en het beeldkwaliteitsplan in te stemmen.

Inleiding

Ontwikkeling

Stichting HQ Weert (hierna: initiatiefnemer) is voornemens de voormalige Van Hornekazerne te transformeren en herontwikkelen en zo een nieuwe duurzame betekenis te geven. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 689 woningen op de locatie van de voormalige Van Hornekazerne. In het plangebied worden reguliere woningen, zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Bij het ontwerp van deze ontwikkeling spelen de historisch waardevolle bebouwing en structuren een belangrijke rol. Rijksmonumentale gebouwen worden behouden, hersteld en getransformeerd en historische groenstructuren worden behouden, versterkt en gekoppeld aan het naastgelegen monument De Lichtenberg. Daarnaast is er ruimte voor nieuwbouwwoningen.

Het plan bestaat uit vier clusters (HK 2 t/m 5)

Het aantal woningen per cluster bedraagt:

HK2: 198 woningen en maatschappelijke functie (in de monumentale gebouwen);

Hk3: 251 woningen;

HK4: 155 woningen;

HK5: 85 woningen.

Besluitvorming tot nu toe

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

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.:

30-9-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer:

14

De secretaris,

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. 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 die zijn verwerkt in de definitieve anterieure overeenkomst. Op 1 juli 2025 heeft uw college ingestemd met deze anterieure overeenkomst en op 3 juli 2025 is de overeenkomst gesloten tussen partijen.

Geldend omgevingsplan (tijdelijk)

Ter plaatse van Kazernelaan 101 is van toepassing het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Woongebieden 2019'. Het plangebied heeft de functie 'Maatschappelijk' en kent de functieaanduidingen 'kazerne' en gedeeltelijk 'karakteristiek'. Daarnaast zijn de functies 'Waarde – Archeologie hoog' en 'Waarde – Archeologie middelhoog' van toepassing en zijn de volgende maatvoeringen opgenomen: maximum bebouwingspercentage 40% en specifiek aangeduid maximum bouw- en goothoogte 6 meter of 18 meter.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende functies en bouwmogelijkheden. De functie maatschappelijk wordt grotendeels (met uitzondering van enkele vlakken in HK 2) omgezet in de functies wonen, groen en verkeer.

Om de woningbouwontwikkeling vanuit planologisch oogpunt mogelijk te maken, is een ruimtelijke procedure noodzakelijk. Omdat de bouwplannen nog onvoldoende concreet zijn en flexibiliteit gewenst is, is een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan juridisch noodzakelijk. Aan de hand van onderhavige tijdelijk alternatieve maatregel (TAM) wordt hiervoor een wijziging van het omgevingsplan gedaan via de IMRO-standaard. Op een later moment zal deze wijziging van het omgevingsplan op basis van TAM-IMRO in het geconsolideerde omgevingsplan worden opgenomen door te zijner tijd een nieuw wijzigingsbesluit te nemen conform de standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD).

Dit voorstel ziet op het in gang zetten van de procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan ten behoeve van het transformeren van het oude Van Hornekazerne terrein in een nieuw woongebied van maximaal 689 woningen, zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen.

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
 - 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
 - Faciliteren van (maatschappelijk) ondernemers in hun ruimte-vraag die passen in het DNA van Weert en Horne Kwartier.

Resultaten

Het resultaat is 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 het omgevingsplan wordt gewijzigd en te komen tot een vastgesteld TAM-omgevingsplan.

Activiteiten

Het doorlopen van een planologische procedure.

Argumenten

1.1. Aanmeldingsnotitie geeft geen aanleiding om een Mer-procedure te doorlopen.

In het kader van de Mer-beoordeling (aanmeldnotitie) en de onderzoeken in het kader van de motivering voor de wijziging van het TAM-omgevingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'aanzienlijke milieueffecten'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele mer-procedure. Gelet op het voorstaande wordt voorgesteld om op basis van de aanmeldnotitie te besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.

2.1 Vanuit planologisch oogpunt is dit een gewenste ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende functies en bouwmogelijkheden. De strijdigheid met het omgevingsplan is hiervoor aangegeven. Ten behoeve van de herontwikkeling is het voorliggende ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld. Uit de toelichting van het TAM-omgevingsplan blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als beleidsregel door de gemeenteraad

Het Beeldkwaliteitsplan geldt in deze als een beleidsregel als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet en moet door de raad worden vastgesteld. In de basis is dit afwijkend van de normale gang van zaken omdat beleidsregels in de regel door het college worden vastgesteld. In deze heeft de wetgever er dus expliciet voor gekozen om die bevoegdheid bij de gemeenteraad naar te leggen. Het beeldkwaliteitsplan wordt samen met (de andere onderdelen van) het TAM-omgevingsplan ter visie gelegd.

2.3 De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid.

In de op 12 juni 2024 door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Weert is ingegaan op de Gebiedsvisie Horne Kwartier. De Gebiedsvisie is overgenomen in de Omgevingsvisie. In de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie wordt de gebiedsontwikkeling Horne Kwartier genoemd als inbreiding in bestaand bebouwd gebied op korte en middellange termijn om zo een gedeelte van de stevige ambitie van de in 2023 ondertekende Woondeal Limburg te kunnen verwezenlijken in Weert.

De Gebiedsvisie Horne Kwartier is de leidraad voor de transformatie, restauratie en herontwikkeling van de voormalige van Hornekazerne. Het toekomstperspectief wordt geschetst waarbij het gebied is ingericht als een dynamische leefgemeenschap rondom de kernactiviteiten zorg, sport, cultuur, educatie en wonen. De gebiedsvisie staat voor het behouden en versterken van:

- inspirerende cultuurhistorie;
- de robuuste groenstructuur;
- betekenisvolle verbindingen;
- gevarieerd gebruik;
- duurzame en veerkrachtige inrichting.

Het ruimtelijk raamwerk wordt gerealiseerd door zeven denkbeeldige lagen. De zeven lagen zijn een groene omlijsting (het inzetten van groenstructuren in de omgeving),

centraal landschappelijk park (verbinding maken door middel van een centraal park), toegankelijkheid met heldere entrees en een hart, lineaire opspanning en activering, klimaatadaptieve inrichting, biodiverse verfijning en een educatieve en gezonde beweging stimuleren.

Op basis van de gebiedsvisie is het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Beide zijn reeds vastgesteld door de gemeenteraad. Het planvoornemen is in lijn met de vastgestelde gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan.

2.4 Het initiatief is voor ambtelijk advies afgestemd met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

De provincie heeft per mail op 15 april 2025 aangegeven met deze ontwikkeling in te kunnen stemmen. Ze vinden het een mooi plan met aandacht voor de bestaande context. Wel hebben zij nog aandacht gevraagd voor enkele aspecten in het vervolgtraject. Het Waterschap Limburg heeft per mail op 21 mei 2025 enkele aandachtspunten meegegeven die verwerkt zijn in de stukken.

3. De ter inzagelegging maakt deel uit van de procedure.

In de Omgevingswet is vastgelegd dat een ontwerp TAM-omgevingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Er bestaat voor eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Kanttekeningen en risico's

1.1. Bij een passende beoordeling is het standpunt van de provincie ook van belang
Uit de Aeries berekeningen blijkt dat zowel in de realisatie als de gebruiksfase er geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Omdat sprake is van een interne saldering bestaat er een vergunningplicht bij de provincie als bevoegd gezag op grond van de Wet natuurbescherming (nu: Omgevingswet) bij stikstofdepositie, ook als die uitkomt op 0,00 mol/ha/jaar via interne saldering. Deze vergunningplicht staat los van de ruimtelijke procedure. Je kunt de planologische procedure dus voortzetten, ook als de natuurvergunning nog niet is verleend. Bij ruimtelijke plannen geldt wel dat er een toets op additionaliteit dient plaats te vinden. Er moet worden beoordeeld of de genomen maatregelen (zoals emissiereductie) daadwerkelijk 'extra' zijn, en niet al noodzakelijk om de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied te behalen. Het plan voorziet in een toets op additionaliteit. De gemeente is zelf verantwoordelijk voor deze beoordeling en voor een correcte onderbouwing in het ruimtelijk plan. Als uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet toeneemt, ziet de provincie op dit moment geen directe aanleiding om een zienswijze in te dienen. Maar de provincie behoudt altijd de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen, bijvoorbeeld als blijkt dat het provinciaal belang geraakt wordt of als zij van mening zijn dat de onderbouwing tekortschiet.

2.1. Verantwoordelijkheden en verplichtingen over nadeelcompensatie zijn overeengekomen met initiatiefnemer

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Weert en Stichting HQ Weert is in artikel 11 voorzien in bepalingen met betrekking tot de juridische en financiële verantwoordelijkheden en verplichtingen in geval van nadeelcompensatie ten aanzien van derden bij (plan)schade ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financieel

Het TAM-omgevingsplan is in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer opgesteld. Op 3 juli 2025 is een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. Deze voorziet in kostenverhaal behoudens leges voor benodigde vergunningen.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Niet van toepassing.

Overleg gevoerd met

Intern:

Anouk Beurskens (Team Omgeving)

Paul Cuppen (afdeling R, E & V)

Bij de beoordeling van het TAM-omgevingsplan zijn betrokken geweest:

Marian Arts, Karin van de Water, Rick Martens, Martijn de Leeuw, Ralph van den Waardenberg, Benjamin van Leeuwen, Jeroen Veraa, Shahrzad Hassasian, Werner

Mentens en Paul Hecker (afdeling R, E & V)

Team Water & Riolerings Weert (afdeling OG)

Bram Sentjens (afdeling OCSW)

Dit advies is afgestemd met wethouder Thomas van Gemert.

Extern:

Anteagroup

Van de Klok

Waterschap Limburg

Provincie Limburg

Participatie

Op 13 januari 2020 vond de eerste informatieavond over het Horne Kwartier plaats. Tijdens deze drukbezochte informatieavond werd het startschot gegeven voor nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied. In september 2021 werd tijdens informatiebijeenkomsten teruggeblikt en het vervolg uitgelegd. Vervolgens werd een concept ontwerp gebiedsvisie opgesteld, die werd voorgelegd aan de gemeenteraad in december 2021. De reacties werden verwerkt in de visie. De ontwerp gebiedsvisie heeft vanaf februari 2022 zes weken ter inzage gelegen, met in maart 2022 een inloopmoment tijdens de terinzagelegging. Tenslotte is er in september 2022 de gelegenheid geboden om gebruik te maken van een inloopspreekuur, waarvan 7 huishoudens gebruik hebben gemaakt. In het document 'Eindverslag inspraak met betrekking tot de ingekomen zienswijzen op de ontwerp gebiedsvisie Van Horne Kwartier' is terug te vinden welke zienswijzen er zijn ingediend en hoe deze verwerkt zijn in de definitieve gebiedsvisie. Op 14 december 2022 is de gebiedsvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

Op basis van deze gebiedsvisie is het stedenbouwkundig plan opgesteld. Vanwege problemen met de haalbaarheid van het plan heeft dit even geduurd. Op 6 mei 2025 is er een inloopmoment geweest voor presentatie van het stedenbouwkundig plan, dit Stedenbouwkundig plan is op 21 mei vastgesteld door de raad. Directe aanwonenden hebben de mogelijkheid gekregen om gebruik te maken van het inloopspreekuur op 2 september 2025, 8 huishoudens hebben hier gebruik van gemaakt. Dit heeft op onderdelen geleid tot kleine ondergeschikte aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan aan de oostzijde van het perceel ter hoogte van de kwadrantwoningen, de parkeerplaats ten noorden daarvan en 1 aangrenzende woontoren. De bebouwing is in zijn geheel iets

opgeschoven het park in, dus verder van de erfgrens af. Zo ontstaat er een meer robuuste groenstrook tussen de nieuwbouw en de bestaande achtertuinen. De aldaar geplande parkeerplaats is verlegd het plangebied in, zodat ook op deze locatie de groenzone doorloopt. Dit vormt voor aanwonenden een buffer tussen hun perceel en de nieuwe bebouwing. Deze groenzone is als zodanig verankerd in het Omgevingsplan. Aanvullend is er de afspraak gemaakt dat directe aanwonenden betrokken worden bij de definitieve inrichting van de groenzone tussen hun perceel en de geplande nieuwbouw.

Het Omgevingsplan is opgesteld conform de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan. Tijdens de terinzagelegging van het Omgevingsplan wordt wederom een inloophmoment gepland voor belanghebbenden.

Communicatie

Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt met ingang vanaf 9 oktober 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

De bekendmaking van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en wordt ook via de Wijkraad rond de Kazerne bekend gemaakt bij de omwonenden. Het plan is digitaal raadpleegbaar via de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/locatie>

Met de provincie Limburg en het Waterschap Limburg wordt overleg gevoerd via www.ruimtelijkinzichtlimburg.nl.

Geadviseerd wordt dit advies op de TILS-lijst te zetten in het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure conform afspraak met de raad.

Planning

Naar verwachting kan het TAM-omgevingsplan op 4 februari 2026 ter vaststelling worden aangeboden aan de raad.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

1. Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kazernelaan 101' - Regels
2. Bijlage 1 bij regels -
3. Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kazernelaan 101' - Motivering
4. Ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kazernelaan 101' - Verbeelding
5. Bijlage 1 bij motivering - Beeldkwaliteitsplan
6. Bijlage 2 bij motivering - Nota zienswijzen - PM
7. Bijlage 3 bij motivering - Ladder voor duurzame verstedelijking
8. Bijlage 4 bij motivering - Mer-beoordeling
9. Bijlage 5 bij motivering - Onderzoek verkeer en parkeren
10. Bijlage 6 bij motivering - Akoestisch onderzoek
11. Bijlage 7 bij motivering - Actualiserend vooronderzoek bodem
12. Bijlage 8 bij motivering - Niet Gesprongen Explosieven
13. Bijlage 9 bij motivering - Weging van het Waterbelang
14. Bijlage 10 bij motivering - Quicksan Natuur
15. Bijlage 11 bij motivering - Stikstofberekening
16. Bijlage 12 Passende beoordeling stikstof
17. Ontwerpraadsbesluit