

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Inge Bussem	DJ-2857562
Portefeuillehouder	: i.bussem@weert.nl, 06-83250224	Zaaknummer:
	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	2110810
	: mw. S.A.M. (Suzanne) Winters, 2e portefeuillehouder	Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan en Anterieure overeenkomst Horne Kwartier.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met bijgevoegd Stedenbouwkundig plan en Anterieure Overeenkomst Horne Kwartier.

De raad voor te stellen om:

2. Het Stedenbouwkundig plan als richtinggevend kader voor het Omgevingsplan vast te stellen.
3. Eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien bij bijgevoegde Anterieure overeenkomst op grond van artikel 169, lid 4, Gemeentewet.

Inleiding

Op 22 februari 2022 heeft uw college ingestemd met de ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier en besloten dat deze ter inzage kan worden gelegd voor inspraak. Op 14 december 2022 heeft de raad de gebiedsvisie Horne Kwartier vastgesteld. De ontwikkelaar heeft de plannen verder uitgewerkt conform deze visie. Op 11 juni 2024 heeft de ontwikkelaar de haalbaarheid van de ontwikkeling in beslotenheid gepresenteerd aan de raadscommissie R&E. De naar voren gebrachte wensen en opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planvorming. Het belangrijkste daarbij was dat het plan aan moet sluiten bij de Woondeal met minimaal 30% sociale woningbouw.

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. Deze visie is verder geconcretiseerd in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert, door de raad vastgesteld op 4 november 2024 én de Versnellingsagenda, vastgesteld door uw college op 17 december 2024.

De Ruimtelijke Ontwikkelstrategie én de versnellingsagenda maken een aantal gebiedsontwikkelingsprojecten concreet en geven kaders en principes voor de korte, middellange en lange termijn. Horne Kwartier wordt als belangrijke binnenstedelijke ontwikkeling gezien waarop versnelling en verdichting mogelijk en passend is, geschikt voor toevoeging van extra woningen om daarmee uitvoering te geven aan de groeiambities.

De Gebiedsvisie, de meegegeven kaders en gewijzigde ambities en beleid van afgelopen tijd hebben geresulteerd in het voorliggende stedenbouwkundig plan.

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 02-04-2025

Nummer: 9

De secretaris,

Alle gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar Stichting Horne Quartier, welke de gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico uitvoert c.q. laat uitvoeren. Het vigerend Omgevingsplan moet aangepast worden, omdat de plannen niet passen binnen het huidige planologische kader. De gemeente heeft een faciliterende rol in de ontwikkeling en kan vanuit deze rol voorwaarden stellen aan de medewerking voor de wijziging van het Omgevingsplan, alsmede contractuele voorwaarden stellen in de anterieure overeenkomst. Op 27 november 2024 hebben partijen een Intentieovereenkomst gesloten. Doel hiervan was om het proces om te komen tot versnelling van de ontwikkeling van Horne Kwartier vast te leggen, hier fatale termijnen aan te stellen voor de inzet van ambtelijke capaciteit en vergoeding van de daarmee gemoeide kosten te verzekeren. Dit is een tussenstap geweest om te komen tot de voorliggende anterieure overeenkomst, waarin de afspraken voor de ontwikkeling definitief vastgelegd worden. Eventuele wensen en bedenkingen worden meegenomen in de definitieve overeenkomst, die door uw college wordt vastgesteld. 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
 - 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 en het plan planologisch mogelijk wordt gemaakt middels een nieuw Omgevingsplan.

Activiteiten

Nadat wensen en bedenkingen ontvangen zijn op de concept anterieure overeenkomst kan deze, met eventuele aanpassingen, definitief gemaakt worden. De definitieve anterieure overeenkomst zal ter besluitvorming opnieuw aangeboden worden aan uw college. Dit dient uiterlijk voor de ter visie legging van het omgevingsplan plaats te vinden.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt het Omgevingsplan definitief opgesteld. De periode tot behandeling in de raad wordt gebruikt om voorbereidingen hiervoor te treffen. Zodra alles gereed is gaat het concept omgevingsplan ter visie voor 6 weken. Dit moet uiterlijk 31 december 2025 gebeurd zijn in verband met regelgeving om gebruik te kunnen maken van een TAM-IMRO procedure. Na behandeling van de zienswijzen en eventuele aanpassingen gaat het omgevingsplan ter vaststelling naar de raad. Naar verwachting gebeurt dat in Q1 2026.

Argumenten

2.1 Parallel plannen is nodig om tot versnelde uitvoering te kunnen komen.

Gezien de druk op de woningmarkt en de benodigde ruimtelijke procedure wordt er parallel gewerkt en gepland. Enerzijds aan 1) de anterieure overeenkomst en de benodigde bijlages, en anderzijds aan 2) het opstellen van het Omgevingsplan inclusief de benodigde onderzoeken voor de onderbouwing. Een belangrijk vertrekpunt voor het opstellen van het Omgevingsplan is het stedenbouwkundig plan. Door dit stedenbouwkundig plan nu door de raad vast te laten stellen als uitgangspunt voor de uitwerking van het Omgevingsplan kan er snelheid gemaakt worden. Dit geeft ons de mogelijkheid om het Omgevingsplan nog voor het einde van het jaar ter inzage te leggen, waardoor het mogelijk is om gebruik te maken van de oude systematiek, een TAM-IMRO plan. Uiterlijk tegelijk met de terinzagelegging van het Omgevingsplan wordt de anterieure overeenkomst ondertekend.

2.2 Het plan draagt bij aan de woningbouwversnelling.

Op 13 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanpak om te komen tot woningbouwversnelling. Om deze locatie geschikt te maken voor woningbouw is er een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Door snel te komen tot afspraken en de bedoelde wijziging in procedure te brengen komt er zicht op daadwerkelijke realisatie. Deze ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de groei van de woningbouw in Weert.

2.3 Het plan past binnen de woondeal afspraken.

Als voorwaarde voor deze ontwikkeling is opgenomen dat het plan moet voldoen aan de programmering volgens de Woondeal Limburg. Dit is van belang zodat ook werkelijk het woningbouwprogramma gerealiseerd wordt waar behoefte aan is, te weten op dit moment minimaal 30% sociale huur, minimaal 37% betaalbare koop/ middenhuur, maximaal 33% vrije sector. Dit was ook reeds opgenomen in de Intentieovereenkomst. Voor de sociale woningen worden er afspraken gemaakt met een toegelaten instelling (d.w.z. een woningcorporatie).

2.4 Het plan sluit aan bij de woningbouwbehoefte die er is.

In de Structuurvisie wonen Midden-Limburg 2022 – 2025 is met betrekking tot onderhavig plan voorzien in een aantal van 300 woningen. Met het sluiten van de Woondeal Limburg is ruimte gekomen om boven op de plancapaciteit extra woningen toe te voegen. Deze extra capaciteit wordt ingezet voor dit woningbouwplan. De opzet van het plan is qua woningbouwprogrammering zéér divers en kent woningtypologieën in alle prijsklassen. Daarmee draagt deze ontwikkeling bij aan het oplossen van fricties in de gehele Weertse woningmarkt zoals rij-, hoek-, vrijstaande woningen en appartementen in de segmenten betaalbare- en vrije sector koop, midden- en sociale huur.

Binnen het plan is gezocht naar een optimalisatie van het gebiedsplan passend bij de genoemde ambitie, vanuit de principes 'Beheerste groei vanuit eigenheid' en 'Weert: Stad in het groen'. Dat heeft geresulteerd in een programma van 689 reguliere woningen, een maatschappelijk programma en kleinschalige horecagelegenheid in het Rijksmonumentale cluster van de voormalige van Hornekazerne (t.w. gebouwen 1, 2, 10, 11, 12 en 19). Voor gebouw 10, het voormalige keukengebouw, geldt dat daarin zorgwoningen voorzien zijn, waarbij nu wordt uitgegaan van een dubbelbestemming wonen en maatschappelijk (maken geen onderdeel uit van de 689 woningen). Daarnaast draagt het plan in grote mate bij aan het toevoegen van nultreden/geclusterde woonvormen zoals ten doel gesteld in de Woonzorgvisie.

2.5 Het plan past binnen de vastgestelde gebiedsvisie.

Het stedenbouwkundig plan is een uitwerking van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie. Het gehele plan is een stap verder uitgewerkt en past binnen hetgeen is vastgesteld in de Gebiedsvisie. Het woningbouwprogramma past binnen de vastgestelde gebiedsvisie, ondanks dat er bij vaststelling destijds een lager aantal woningen is toegezegd.

2.6 Het plan is passend binnen de maat en schaal van Weert.

In de Omgevingsvisie Weert is opgenomen dat we gaan voor beheerste groei vanuit eigenheid. Het behouden van de compacte stad is daarin belangrijk. De ligging van Horne Kwartier, binnen 1,5 km vanaf het Centraal Station, maakt dat dit plangebied goed aansluit op de compacte gedachte. Het verdichten en passend verstedelijken in dit gebied is daarom ook opgenomen in het Woonbod Limburg Centraal en in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. Het is daarbij wenselijk om aan te sluiten op een woningdichtheid en woonprogramma wat herkenbaar is in Weert. Onderhavig plan kent een woningdichtheid van gemiddeld 30 woningen per hectare, wat past bij Weert (ter vergelijking Keent en Moesel hebben een dichtheid van 35 woningen per hectare, Boshoven een dichtheid van 20 woningen per hectare).

Qua hoogbouw is het plan eveneens passend bij de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. Daarin is, voor het plangebied van Horne Kwartier, een S-categorie hoogbouw opgenomen. Dit maakt hoogbouw tot maximaal 25 meter (respectievelijk 9 bouwlagen) mogelijk. Het hoogste appartementencomplex is 9 lagen, exclusief de half verdiepte parkeergarage.

2.7 Het plan respecteert en behoudt de cultuurhistorische waarde van de voormalige Van Horne Kazerne.

Het stedenbouwkundig plan is beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. Het positieve advies is als bijlage 10 toegevoegd. In het plangebied ligt een rijksmonumentaal ensemble. Dit wordt van een nieuwe functie voorzien en blijft daarmee behouden voor Weert. Om dit te borgen voor de toekomst is er een restauratievisie opgesteld die als tool gebruikt wordt bij de transformatie. Deze is beoordeeld en goedgekeurd door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en zal onderdeel uitmaken van het Beeldkwaliteitsplan.

2.8 Het plan voldoet aan de groennorm.

De Omgevingsvisie stelt dat Weert, als stad in het groen dient te worden versterkt. Onderhavig plan verbindt het landschap met de stad. Binnen de plancontouren wordt een nieuwe grote groenstructuur gerealiseerd en wordt een sterke landschappelijke koppeling gemaakt met bestaand aanwezig groen rondom De Lichtenberg. Hierdoor ontstaat een sterke parkstructuur welke het bebouwd gebied koppelt aan het in de nabijheid gelegen IJzeren Man gebied. Het areaal groen is daarmee functioneel en groot, waarmee het plan voldoet aan de groennorm van 95 m² groen per woning, als gesteld in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie. In het inrichtingsplan vindt verdere integrale uitwerking plaats van het groen in combinatie met de overige kaders zoals water, parkeren, verharding etc.

2.9 In de ruimtelijke verdeling woningbouwcategorieën is rekening gehouden met blijvende toekomstige betaalbaarheid.

Er is een duidelijke tweedeling te zien in het plan. De noordzijde meer verdicht, de zuidzijde wat ruimer van opzet. Om te voorkomen dat sociale of middeldure woningen bij doorverkoop direct drastisch in waarde stijgen is heel bewust gekozen om deze categorie voornamelijk aan de noordzijde te positioneren. Dat woonmilieu sluit aan bij de prijscategorieën. Bovendien is het juist de noordzijde die aan de andere kant van de Kazernelaan grenst aan het gebied met dure koopwoningen. De vrije sector aan de zuidzijde van het plan past beter bij de ruimtelijke opzet van het plan aldaar en grenst juist aan de middeldure koopwoningen die aan de overzijde van de Parklaan gelegen zijn. Vanuit de gehele wijk bezien ontstaat er daarmee een logische en evenwichtige verdeling van woningbouwcategorieën. Er is een overgangszone in het plan waarbij middeldure koop/huur ook in de parktorens zullen zitten, en vrije sector in het noordelijke deel van het plan. Het rijksmonumentale cluster is vanwege bestaande afmetingen alleen geschikt voor sociale en middeldure woningen. In het Omgevingsplan blijft het mogelijk om eventueel alsnog iets te schuiven in de positionering van de verschillende type woningen. In de fasering is opgenomen dat er bij realisatie gestart wordt met het nieuwbouwcluster (HK3) met overwegend sociale en middeldure woningen.

3.1 Gezien de langjarige ontwikkeling is het nodig om afspraken goed vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

De gemeente heeft een faciliterende rol in dit plan. In de basis is de anterieure overeenkomst daarom bedoeld om afspraken waaraan het Omgevingsplan moet voldoen vast te leggen en kostenverhaal te borgen. Dat is zo volledig mogelijk gedaan en ook getoetst door een externe jurist op volledigheid, zodat ook zekerheden voor de gemeente worden bedongen (te weten bankgarantie, concerngarantie en boetes) mocht het onverhoopt toch anders gaan dan afgesproken. Een deel van de afspraken worden ook publiekrechtelijk verankerd in het Omgevingsplan, te weten het maximale woningbouwaantal, de woningbouwaantallen per bouwveld, functies per bouwveld en maximale bouwhoogtes. Daarnaast zijn er afspraken opgenomen over het toekomstige openbaar gebied en de eisen waaraan dit moet voldoen zodra de gemeente dit overneemt in beheer.

3.2 In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over De Lichtenberg.

Voor De Lichtenberg is geen wijziging van het Omgevingsplan nodig en maakt dus ook geen onderdeel uit van het nieuwe Omgevingsplan. Qua functies verandert hier niks. Echter, De Lichtenberg maakt wel onderdeel uit van de Gebiedsvisie en er worden anterieur dus wel afspraken gemaakt over de doorlooptijd van de cascorestauratie en Landschapsplan als 1^e fase van de totaalontwikkeling. Middels het Landschapsplan is een verbinding voorzien vanuit de voormalige Van Hornekazerne, via De Lichtenberg naar het natuurgebied Kempen-Broek. Het pad over De Lichtenberg komt in eigendom van de gemeente, zodat dit te allen tijde toegankelijk is. De werkzaamheden op De Lichtenberg moeten uiterlijk voorjaar 2026 afgerond zijn. Hiermee wordt verder verval tegengegaan. Dit is de eerste stap naar duurzame heringebruikname van het openluchttheater.

3.3 Dit is een belangrijke en omvangrijke ontwikkeling voor Weert.

Vanwege de omvang van de gebiedsontwikkeling en de gevolgen voor Weert is het van belang de gemeenteraad de mogelijkheid te geven om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Kanttekeningen en risico's

2.1 Kleine aanpassingen als blijkt dat onderzoeken daarom vragen.

Verdere uitwerkingen in het Inrichtingsplan en Omgevingsplan moeten nog plaatsvinden, Bovendien lopen er nog onderzoeken over ecologie, archeologie, bodem, water etc. Dat kan betekenen dat er kleine (ondergeschikte) aanpassingen noodzakelijk zijn in het plan. De hoofdopzet blijft echter gelijk en woningbouwaantallen zullen niet hoger worden.

2.2 Scheiding zorg en wonen.

Door een veranderend zorglandschap, waarbij zorg steeds meer geleverd wordt achter de voordeur in plaats van in een verzorgingstehuis, hebben zorgwoningen steeds vaker de bestemming wonen in plaats van maatschappelijk. In het plan zijn in gebouw 10, het voormalige keukengebouw, circa 40 woningen opgenomen bestemd voor bewoners met een zorgvraag. Hierover lopen gesprekken met zorgaanbieders. Bij de verdere uitwerking moet blijken welke bestemming hier definitief voor gekozen wordt. Deze zorgwoningen maken nu geen onderdeel uit van de genoemde 689 woningen.

3.1 Een aantal bijlages bij de anterieure overeenkomst worden uitgewerkt conform een procesafpraak.

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.

3.2 Gedeeltelijke 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.

3.3 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.

3.4 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

Dit gaat om een ontwikkeling op eigen terrein en is voor eigen rekening en risico van de ontwikkelaar. De gemeente is daarbij wettelijk gezien verplicht om de door haar gemaakte kosten te verhalen. Verhalen van plankosten is daarom opgenomen in de anterieure Overeenkomst. De totale plankosten vanaf 1 januari 2024 zijn (met behulp van de plankostenscan en interne toets) geraamd op € 650.000. Deze zullen gefaseerd voldaan worden, waarbij we werken met voorschotten. Voorschotten voor de lopende fase zijn betaald of worden binnenkort betaald conform de gestuurde factuur.

De gemaakte kosten van de periode tot 1 januari 2024 maken geen onderdeel uit van de geraamde plankosten. Deze kosten, totaal € 139.000, zijn reeds in zijn geheel vergoed door de ontwikkelaar. Als gemeente maken we geen kosten anders dan de kosten voor personele inzet die gedekt worden uit de bijdrage voor plankosten.

De aansluitingen op bestaande wegen vallen binnen het plangebied en worden voor rekening en risico van de ontwikkelaar gerealiseerd. In de anterieure overeenkomst is een bankgarantie opgenomen die de gemeente in staat stelt om deze werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren, ingeval de ontwikkelaar de afspraken hierover niet nakomt. Eventuele nadeelcompensatie (voorheen planschade) komt voor rekening van de ontwikkelaar. Ook hiervoor zal de ontwikkelaar zekerheden stellen, zodat de gemeente hierin geen (financieel) risico loopt. Bij de aankoop in 2016 heeft de ontwikkelaar een financiële bijdrage van € 1.734.000,- met betrekking tot de gebiedsontwikkeling van Weert-West voldaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Leon Heesen, concernjurist, afdeling Concernstaf

Paul Cuppen, stedenbouwkundige afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed

Jeroen Veraa, beleidsadviseur wonen afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed

Ralph van den Waardenberg, beleidsadviseur mobiliteit afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed

Steffen van der Wielen, planeconoom, afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed

Edward Salman, business controller, afdeling Financiën & Control

Extern:

Initiatiefnemers

Participatie

In het proces om te komen tot de Gebiedsvisie zijn belanghebbenden en omwonenden uitgebreid meegenomen. De raad heeft haar wensen en bedenkingen op de gebiedsvisie kenbaar gemaakt, daarnaast heeft de gebiedsvisie voor zes weken ter inzage gelegen. Wensen en bedenkingen zijn verwerkt. Daarna is de gebiedsvisie vastgesteld en als uitgangspunt gebruikt voor het vervolgtraject.

Het huidige stedenbouwkundig plan is een uitwerking van deze gebiedsvisie waarin belanghebbenden een stem gehad hebben. In de periode direct na besluitvorming door het college vindt er een inloopavond plaats (6 mei 2025) voor belanghebbenden en omwonenden, om de uitgewerkte plannen te bekijken. Opmerkingen worden meegenomen in de verdere uitwerking van het Omgevingsplan en inrichtingsplan.

Communicatie

Het officiële moment voor zienswijzen op het Omgevingsplan zal eind 2025 zijn zodra het Omgevingsplan ter inzage ligt. Zodra het omgevingsplan ter inzage gelegd wordt, communiceren we daarover via de gebruikelijke kanalen.

Planning

Anterieure overeenkomst

De anterieure overeenkomst ligt voor wensen en bedenkingen voor. Dit kan tot aanpassing leiden van de definitieve anterieure overeenkomst. Uw raad zal apart geïnformeerd worden over de wijze waarop uw wensen en bedenkingen zijn verwerkt.

Opstellen Omgevingsplan

Zodra het stedenbouwkundig plan als uitgangspunt voor het Omgevingsplan vastgesteld is, wordt het concept Omgevingsplan uitgewerkt en afgerond. Het Beeldkwaliteitsplan maakt ook deel uit van het Omgevingsplan. Streven is om het Omgevingsplan in oktober 2025 voor 6 weken ter inzage te leggen, doch uiterlijk voor 31 december 2025 i.v.m. de termijn voor TAM-IMRO plannen. Daarna volgt beantwoording van de zienswijzen, afhankelijk van de hoeveelheid en aard. Vervolgens komt het Omgevingsplan ter vaststelling naar de raad, naar verwachting in Q1 2026.

Aanvraag omgevingsvergunningen

Zodra er een vastgesteld Omgevingsplan is start de ontwikkelaar met de aanvraag van de eerste omgevingsvergunningen. Er zal gefaseerd gebouwd worden, conform afspraken in de anterieure overeenkomst en passend binnen het nog door de raad vast te stellen Omgevingsplan.

Evaluatie

Het betreft een voor Weerter begrippen omvangrijke gebiedsontwikkeling. De uitvoering zal een langjarig traject worden. Met de wetenschap van nu loopt de uitvoering tot circa 2033. Waarbij de eerste jaren bedoeld zijn om te komen tot een onherroepelijk

Omgevingsplan en voorbereiding voor de bouw. Realisatie gaat, in fases, plaatsvinden vanaf 2027. Partijen zullen daarbij altijd in contact blijven in verband met naleving afspraken en bewaken van de voortgang.

Bijlage(n)

- Bijlage 1 - Stedenbouwkundig plan Horne Kwartier [18032-verkaveling069]
- Bijlage 2 - Anterieure overeenkomst Horne Kwartier 20250402
- Bijlage 3 - is AOK Bijlage 1 - Gebiedsvisie Horne Kwartier
- Bijlage 4 - is AOK Bijlage 2 - Stedenbouwkundig plan Horne Kwartier [18032-verkaveling069]
- Bijlage 5 - is AOK Bijlage 3 - Plangebied
- Bijlage 6 - is AOK Bijlage 4 - Programma en Woningbouwprogramma Horne Kwartier
- Bijlage 7 - is AOK Bijlage 5 - Fasering Horne Kwartier
- Bijlage 8 - is AOK Bijlage 6 - Beeldkwaliteitplan_concept
- Bijlage 9 - is AOK Bijlage 7 - Restauratievisie KMS Weert
- Bijlage 10 - Beoordeling Commissie Ruimtelijke Kwaliteit