GEMEENTE WEERT

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 13 december 2021

Onderwerp : Beantwoording schriftelijke vragen raadsvoorstel Horne Kwartier
Kenmerk : 728158/1528619

Geachte raadsleden,

In de raadscommissie Ruimte & Economie van woensdag 1 december 2021 zijn de concept-bestuursopdracht en concept ontwerp-gebiedsvisie Horne kwartier behandeld. Naar aanleiding van die behandeling zijn schriftelijk nog een aantal aanvullende vragen gesteld.

Middels deze brief wordt invulling gegeven aan de beantwoording van de vervolgvragen.

1. *Is er een uitsplitsing van de fasen 1 en 2 om niet boven het aantal van 300 woningen te komen dat in het raadsvoorstel staat?*

Nee, dat is er niet. De visie gaat om het ruimtelijk raamwerk waarbij voor de te ontwikkelen velden ook geen aantallen per fase zijn opgenomen. Het is immers een voorbeelduitwerking.

Fase 1 betreft de restauratie van de Lichtenberg en de herbestemming van de rijksmonumenten. Wij vinden dat dit ook als eerste moet worden opgepakt. De 300 woningen waarvan wij inschatten dat er nu ruimte is in het woningbouwprogramma, zijn niet toegerekend aan bepaalde fases van de ontwikkeling.

2. *Hoe past het programma van de fasen 1 en 2 in het toekomstig woningbouwprogramma van de gemeente?*

In fase 1 van de visie is enkel wonen met zorg voorzien alsmede maatschappelijke dienstverlening. Wij zijn van mening dat een meer gedifferentieerd programma op zijn plaats is. Er ligt thans een visie voor met een voorbeelduitwerking. De exacte invulling van het programma is onderwerp van overleg.

Wilhelminasingel 101
Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl – Twitter: www.twitter.com/gemeenteweert

3. *In fase 1/ HK1 zijn (in de monumentale gebouwen) ongeveer 250 appartementen voor beschermd en beschut wonen gepland. Waarom is niet gekozen voor woonruimten voor jongeren, alleenstaanden en starters?*

Zie ook reactie op vraag 2. Het gaat om een voorbeelduitwerking.
Deze invulling wordt nu voorgesteld omdat deze direct past binnen de huidige maatschappelijke bestemming en de monumentale gebouwen qua structuur weinig flexibel zijn, (denk aan o.a. daglichttoetreding en mogelijkheden voor privé buitenruimte). Kortom, de transformatiemogelijkheden zijn beperkt.

4. *Is de keuze voor beschermd en beschut wonen een keuze van Novaform of van het college? Indien van Novaform, heeft de keuze een financiële reden (betere verhouding tussen opbrengsten en kosten dan bij huisvesting voor andere groepen)?*

Dit is een keuze van Novaform geweest. De keuze is ingegeven vanuit de (relatief beperkte) transformatiemogelijkheden van de bebouwing.

5. *Hoe moet kanttekening 2.1 in het raadsvoorstel over de concentratie van beschermd en beschut wonen worden gezien? Hierin staat onder meer "Verder is het beleid juist gericht op spreiding van kleinschaliger zorgvoorzieningen in de wijken en kernen."*

Naar de toekomst toe is het wenselijk kantelbare woningen te bouwen, die zowel voor mensen met een VPT-indicatie, een lichtere indicatie of zonder indicatie bewoond kunnen worden, waarbij sprake is van nabuurschap. Dit ontlast de zorg en voorkomt eenzaamheid. In de bestaande woonwijken/kernen kan dit ook betekenen dat mensen met beperkingen toch thuis kunnen blijven wonen, indien de woning geschikt is. Hierdoor kunnen mensen in hun eigen wijk/kern blijven wonen. Dit is vaak een wens.

6. *Volgens onze informatie heeft Novaform gesproken met de partijen die in Weert beschermd en beschut wonen aanbieden. De gesprekken zouden niet hebben geleid tot medewerking van deze partijen. Is deze informatie juist? Indien ja, waarom hebben de gesprekken geen resultaat opgeleverd?*

Voor zover wij weten is met een zorgaanbieder gesproken en zijn de gesprekken door de zorgaanbieder beëindigd omdat prioriteiten gesteld moesten worden en de zorgaanbieder ook met andere ontwikkelingen bezig is.

7. *Het woningbouwprogramma in de concept-gebiedsvisie lijkt door Novaform te zijn bepaald. Is dit juist? Zo ja, waarom heeft het college het niet getoetst?*

Dit is juist, er is tijdens de overleggen meerdere malen aandacht gevraagd voor de uitkomsten van het woningmarktonderzoek en hoe dit aansluit op het voorgesteld programma. Novaform heeft een eigen keuze gemaakt. Vandaar ook de kanttekening in het voorstel. Overigens bevat de visie geen concreet woningbouwprogramma maar gaat het om het ruimtelijk kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

8. *In hoeverre houdt goedkeuring van de gebiedsvisie een principe-instemming met het woningbouwprogramma in?*

Op dit moment vragen we u eventuele wensen en bedenkingen ten aanzien van de ontwerp-visie kenbaar te maken. Om de kaders uit de visie te verhelderen is een voorbeelduitwerking bijgevoegd. In de visie staat geen concreet woningbouwprogramma. Wanneer de nieuwe gemeenteraad in 2022 zou instemmen met de visie, dan betekent dat dus niet dat er ook ingestemd wordt met het woningbouwprogramma.

Verder komt de gemeenteraad nog op meerdere momenten in het proces aan zet. Zo kent het kazerneterrein op dit moment een maatschappelijke bestemming. Om nieuwe ontwikkelingen (anders dan maatschappelijk programma) mogelijk te maken zal per fase worden gewerkt aan deelplannen en bijbehorende bestemmingsplannen die ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Concrete afspraken hierover worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst die te zijner tijd eveneens aan de raad wordt aangeboden voor het kenbaar maken van eventuele wensen en bedenkingen.

9. *In het raadsvoorstel staat: "In de ontwerp-gebiedsvisie is een voorbeelduitwerking weergegeven. Tussentijdse bijstelling van programma, uitgangspunten, planning en/of fasering is in overleg mogelijk." Betekent dit dat na vaststelling van de gebiedsvisie een aanpassing alleen nog mogelijk is met instemming van Novaform? Zo nee, wat betekent deze zin dan wel?*

Dit betekent dat, indien op basis van nieuwe inzichten in de tijd geconstateerd wordt dat een bijstelling van het kader noodzakelijk is, partijen daarover met elkaar in overleg gaan. Indien het gaat om substantiële bijstellingen dan wordt u als raad uiteraard in positie gebracht.

10. *In het raadsvoorstel staat: "De voorbeelduitwerking laat zien aan welke omvang qua invulling van het raamwerk gedacht moet worden om te komen tot een financieel haalbare/sluitende ontwikkeling." Kunt u meer concreet duidelijk maken waarom ruim 600 woningen nodig zijn voor een financieel haalbare ontwikkeling?*

Er zijn forse investeringen nodig voor de restauratie van de Lichtenberg (niet alleen het theater), renovatie van monumentale gebouwen en aanleg van een ruimtelijk raamwerk waarin de gebiedskwaliteiten geborgd en versterkt worden. Om te komen tot een haalbare ontwikkeling dienen ook opbrengsten gegenereerd te worden.

In de voorbeelduitwerking is gerekend met ruim 600 woningen, maar indien marktontwikkelingen leiden tot behoefte aan een ander programma dan wonen, dat ook past binnen de 5 thema's die de gemeenteraad heeft meegegeven en waarmee opbrengst gegenereerd kan worden, dan is dat ook mogelijk.

Met vriendelijke groet,

Selma van Mensvoort
Hoofd afdeling Ruimte & Economie