

Gebiedsontwikkeling Nassau Dietzkazerne



Projectnummer	Verseon 678
Projectleider	Nader te bepalen
Ambtelijk opdrachtgever	Nini Bos
Bestuurlijk opdrachtgever	Jan van Tulden
Datum	Juni 2017
Versie	2.0
Vastgesteld door college	

1. Aanleiding

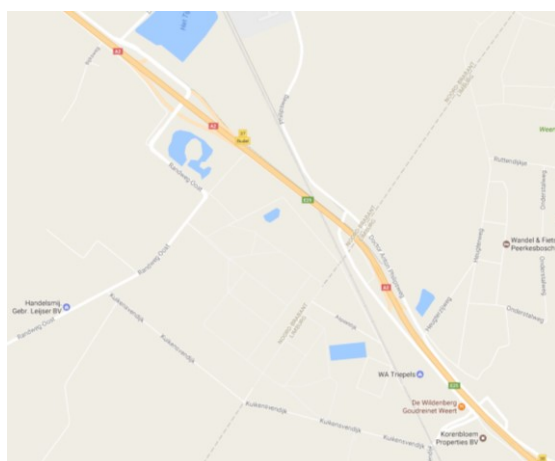
Het Nassau Dietzkazerne terrein, een gebied met een omvang van om en nabij 90 ha (afgerasterd deel) is van 1963 tot 2006 gebruikt door de Bundeswehr. Vanaf 2006 tot 2014 is dit gebied in afnemende mate nog gebruikt door Defensie en is het eigendom van het gehele terrein naar de Rijksvastgoedbedrijf gegaan. Eind december 2013 heeft de Rijksvastgoed bedrijf het kazerneterrein bij inschrijving te koop aangeboden middels inschrijving. Gelet op de substantiële verhoging in de asielinstroom binnen Nederland is de verkoopprocedure van het Nassau Dietzkazerne terrein stilgelegd. Sinds 2014 wordt ca. 10 ha van het NDK door het Centraal Orgaan Asielopvang (COA) gehuurd voor de tijdelijke opvang van asielzoekers/vluchtelingen inclusief een aanmeldstraat en onderwijsfaciliteiten. Het ruimtebeslag betreft circa 10 ha.

Op dit moment worden de mogelijkheden onderzocht om het COA voor een langere periode een plek te geven op de kazerne. Aangezien zij slechts een deel van het terrein gebruiken ligt er een ruimtelijk vraagstuk over de invulling van de Nassau Dietzkazerne. Met deze Bestuursopdracht wordt conform het Projectmatig Werken verder inhoudelijke uitwerking gegeven aan het proces van de gebiedsontwikkeling Nassau Dietzkazerne.

1.1 Plangebied:

Het plangebied betreft de gehele Nassau Dietzkazerne. Zowel het gedeelte wat op Cranendoncks grondgebied ligt als ook het gebied wat in de gemeente Weert ligt. Dit maakt de gebiedsontwikkeling ook direct tot een uitdaging, we hebben te maken met twee gemeenten en twee verschillende provincies. Om de gebiedsontwikkeling tot een succes te maken zal er een breed draagvlak gecreëerd moeten worden, niet alleen bij de inwoners van Cranendonck, maar ook bij de inwoners van Weert, haar gemeentebestuur en de Provincie Limburg.

Het kazerneterrein wordt momenteel omsloten door een hekwerk. Buiten het hekwerk liggen ook nog gronden die behoren tot het terrein. Het terrein wordt aan de noordzijden begrensd door de Rijksweg A2, aan de westzijde ligt de Randweg-Oost, dit is de ontsluitingsweg richting Budel. Aan de zuidkant wordt het terrein begrensd door de Kuikensvendijk en tevens door het Natura 2000 gebied de Weerter- en Budelerbergen. De Kuikensvendijk komt aan de oostzijde uit op de A2.





Het plangebied is gelegen in een waardevol landschap met stuifzanden, heide en bossen. De identiteit van de Kempen, de rustige leefomgeving, het stuifzand en de overige natuur in het gebied moeten behouden en versterkt worden. De ambitie voor de Kempen is om een groen mozaïeklandschap te ontwikkelen dat goed verbonden is met het stedelijk gebied. Daarbij moeten de Ecologische Hoofdstructuur/Nationaal Natuur Netwerk en de omliggende Natura2000-gebieden beschermd worden. Het gebied maakt op grond van de provinciale Structuurvisie uit 2014 grotendeels deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. In de Structuurvisie is het gebied opgenomen als een van de twee toeristische poorten van de gemeente met als thema 'beleven', bedoeld voor een trekker met een bovenregionaal tot nationaal karakter.

De oude bomen en laanstructuren in het plangebied leveren een belangrijke bijdrage aan de belevingswaarde van het plangebied. Het gebied ligt direct aan de A2 met een afslag en het station Maarheeze aan de spoorlijn Weert-Eindhoven ligt op 2 kilometer afstand. Daarnaast ligt de luchthaven Kempen Airport eveneens op korte afstand.

1.2 Historie en huidige stand van zaken

Een aantal ontwikkelingen uit het verleden zijn belangrijk voor dit project. Dit zijn:

- Van 1963 tot 2006 was de Nassau Dietzkazerne in gebruik door de Bundeswehr
- Vanaf 2006 tot 2014 is dit gebied in afnemende mate nog gebruikt door Defensie en is het eigendom van het gehele terrein naar de Rijksvastgoedbedrijf gegaan.
- Eind december 2013 heeft de Rijksvastgoed bedrijf het kazerneterrein bij inschrijving te koop aangeboden middels inschrijving. Gelet op de substantiële verhoging in de asielinstroom binnen Nederland is de verkoopprocedure van het Nassau Dietzkazerne terrein stilgelegd.
- Op 30 november 2015 heeft het COA aangegeven dat het op het NDK een kernlocatie wil vestigen. De wens is op het terrein voor minimaal 15 jaar en bij voorkeur voor onbepaalde

tijd een opvanglocatie voor vreemdelingen te vestigen. De wens is een AZC met een omvang van 1500 opvangplekken. Daarnaast ligt er het verzoek om, wanneer dit noodzakelijk is, 250 extra opvangplekken in te richten voor noodopvang. Ook verzoekt het COA om de capaciteit (250 plaatsen) die op termijn onttrokken wordt als AZC Budel/Dorplein sluit, toe te voegen aan de reguliere capaciteit van het AZC NDK. Daarnaast wil het COA een aanmeldstraat handhaven, zodat de voorkant van het asielvraagstuk op de NDK goed geborgd kan worden. Het COA heeft aangegeven dat zij met het Rijksvastgoedbedrijf in gesprek is om het totale terrein inclusief opstallen te verwerven.

- Het jaar 2016 is gebruikt om een deugdelijke scenario keuze te kunnen maken en om de gemaakte keuze verder uit te werken in een Bestuursovereenkomst met het COA. Het doorrekenen van de businesscase bleek veel tijd te kosten en de actualiteiten rondom de vluchtelingeninstroom heeft ook gezorgd voor de nodige aanpassingen in de bestuurlijke afstemming.

2. DOELSTELLING

In de Structuurvisie landelijke klasse! Uit 2014 en de Gebiedsvisie kansen over grenzen is al gesproken over de doelstelling voor de gebiedsontwikkeling Nassau Dietzkazerne. In de Structuurvisie wordt ingezet op een ontwikkeling met een bovenregionaal tot nationaal karakter. In de Gebiedsvisie wordt vooral ingezet op belangrijke verbindingen binnen het totale gebied wat valt onder de Gebiedsvisie.

Belangrijk is dat er ingezet wordt op de pijlers *People, Planet en Profit*.

De uitwerking is verder gericht op het primaire gemeentelijk uitgangspunt dat ontwikkeling van het gebied voor extra werkgelegenheid en economische groei moet zorgen. Dit uitgangspunt sluit ook aan bij wat de aanwezigen op 6 oktober 2015 van de ontwikkeling van het gebied verwachten. Daarnaast is uitgesproken dat de gemeente uit wil gaan van de eigen kracht van het gebied. Dit geldt zowel voor de kwaliteiten van het gebied, als voor de inzet op kennis en ondernemerschap vanuit Cranendonck. Het gebied kan daarmee een campus van kennis en ondernemen worden.

3. Projectresultaat

Het projectresultaat zal zijn een op te leveren Gebiedsvisie met daarin duidelijke keuzes in gewenste ontwikkelmogelijkheden voor het gebied. Dit kan bestaan uit één hoofdontwikkeling, of meerdere kleinere ontwikkelingen.

4. Projectaanpak

4.1 Gebiedsontwikkeling

Het afgelopen decennia is er veel veranderd in de ruimtelijke ordening en de totstandkoming van grotere ruimtelijke projecten. Hier hebben de economische crisis, de terugloop in de vastgoedmarkt, de terugtrekkende overheid, burgerparticipatie en de steeds meer opkomende publieke sector een grote rol in gehad. Binnen gemeente Cranendonck zien we deze veranderingen ook. Deze veranderingen en nieuwe tijden vragen om een andere aanpak van het ruimtelijk (denk)proces.

De nieuwe visies zijn meer integraal en multidisciplinair van opzet: niet alleen fysiek, maar ook economisch en sociaal van karakter. Met aandacht voor lokale bewoners en lokaal ondernemerschap. Belangrijk hierin zijn de 3 P's,

- People (mensen binnen en buiten de onderneming)
- Planet (de gevolgen voor het (leef)milieu)
- Profit (de voortbrenging en economische effecten van goederen en diensten)

Het is belangrijk deze drie elementen op een harmonieuze manier te combineren. Als dit niet gebeurt zullen de andere elementen hieronder lijden.

Duurzaamheid is overduidelijk van steeds grotere betekenis in plannen en bottom up initiatieven spelen steeds vaker een rol in de initiatieffase van grote projecten. Vooral in combinatie met grootschalige en meer centraal gestuurde plannen komen die initiatieven goed uit de verf. Deze worden steeds verder met elkaar verweven. Betrekken van de lokale gemeenschap is een pré. Onder de noemer van Gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl zal de gebiedsontwikkeling Nassau Dietzkazerne tot stand komen.

Binnen de gemeente Cranendonck zijn we inmiddels bekend met gebiedsontwikkeling Nieuwe Stijl door het proces en de ontwikkelingen bij de Baronie van Cranendonck. De invulling van een gebiedsontwikkeling is altijd uniek en op zich zelf staand. Zo is ook ieder project anders; een ander gebied, andere belangende en stakeholders, andere waarden qua natuur/cultuur/historie en andere wensen/eisen/kaders vanuit de politiek en omgeving. Wat ook een groot verschil is, is dat de gemeente Cranendonck geen grondeigendommen heeft. Kortom het proces wat we gaan door lopen is niet over te nemen maar is specifiek vorm gegeven voor de ontwikkeling van de Nassau Dietzkazerne.

4.2 Vooraf bepaalde kaders & randvoorwaarden

Het proces om te komen tot de gebiedsontwikkeling staat niet op zich zelf. Er zijn meerdere factoren die bepalend zijn voor de invulling van het proces:

1. Verzoek COA
2. Bestuursovereenkomst met het COA
3. Gemeente heeft geen eigendom
4. Plangebied ligt deels op Weerts grondgebied
5. Gemeente voert geen actief grondbeleid
6. Bestemmingsplan procedure is het enig instrument waar gemeente publiekrechtelijk harde kaders kan stellen
7. Afstemming met gemeente Weert is nodig
8. Afstemming met provincie Limburg is nodig
9. Bestemmingsplan moet aangepast worden
10. Sanering
11. Natura 2000 Weerter en Bulder bergen
12. Aanpassingen wegen ook buiten terrein

4.3 Proces participatie stakeholders:

Voor dit proces nodigen we de omwonenden en vertegenwoordigers van betrekken organisaties uit, voor zover deze voor de hand liggen. Maar daarnaast doen we een open uitnodiging uit naar eenieder die een bijdrage wil leveren aan de gebiedsontwikkeling.

Voor de gronden die voor gebiedsontwikkeling beschikbaar zijn, kunnen de stakeholders en omwonenden benoemen welke functies zij niet wenselijk vinden in het gebied. Om toekomstige ontwikkelingen niet te frustreren, moet het aantal belemmeringen zo klein mogelijk blijven. De voorwaarden vanuit de omgeving vormen samen met de bestaande kaders, zoals de Structuurvisie, het kader om initiatieven toe te laten.

Voorts worden op uitnodiging van de grondeigenaar samen met stakeholders en de omgeving de kwaliteiten die al in het gebied opgesloten liggen benoemd. Vervolgens worden deze uitgewerkt in een gebiedsconcept of thema's. Daarmee wordt door de stakeholders aangegeven welke ontwikkelingen in bepaalde gebieden wenselijk of niet wenselijk zijn. Die duidelijkheid moet uiteindelijk een aanlokkelijk perspectief zijn voor initiatiefnemers en ontwikkelende partijen om in het gebied te investeren.

Doel is ook om tussentijds de kaders voor wat wel en niet wenselijk is voor de gebiedsontwikkeling gedefinieerd te hebben. Criteria waarlangs mogelijke initiatieven gelegd kunnen worden om te wegen of deze haalbaar zijn of niet. Deze criteria zullen door de raad vastgesteld worden.

Uitgangspunt is dat het doorlopen proces en de uitkomst in de vorm van een gebiedsconcept dermate waardevol en uitnodigend is, dat dit concrete initiatiefnemers aangetrokken heeft. Daarnaast zal dan actief een traject ingezet kunnen worden om het vastgoed te vermarkten.

Bij het hele proces zal rekening gehouden moeten worden met de ontwikkelingen rondom het AZC. Deze ontwikkelingen hebben mogelijk invloed op de eigendomssituatie.

5. Projectbeheersing

Geld

Het opstellen van de visie zal door een ruimtelijk adviesbureau dienen te geschieden. De selectie van het bureau, de begeleiding van dit bureau, het invulling geven aan participatie met de verschillende groepen aan belanghebbenden, het bestuurlijk proces om te komen tot besluitvorming en het uitdragen van de visie naar buiten toe zijn werkzaamheden die veel tijd en energie vergen.

Voor een periode van 3 jaar ramen we een bedrag van € 174.000,- (3 x 58.000) hiervoor.

Organisatie en tijd

Voor dit project is een medior/senior projectleider van belang. De projectleider dient het belang van participatie duidelijk voor ogen te hebben. Van belang is om de koppeling met het project Kansen over Grenzen duidelijk vast te houden bij het opstellen van de visie.

Voorgesteld wordt een projectgroep op te starten met de volgende disciplines:

- communicatie;
- bestemmingsplannen;
- verkeer;
- economische zaken;
- financiën;
- projectleider COA;
- projectleider structuurvisie;
- projectleider kansen over grenzen.

Informatie

Intern vindt informatieverstrekking plaats over de stand van zaken van het project in overeenstemming met het handboek projectmatig werken aan het MT en Burgemeester en Wethouders. De gemeenteraad wordt via de P&C-cyclus tweemaal per jaar geïnformeerd. Extern vindt informatieverstrekking plaats overeenkomstig het nog op te stellen communicatieplan.

Communicatie en burgerparticipatie

Het communicatie- en burgerparticipatietraject wordt in overleg met de in te schakelen adviseurs en de gezamenlijke partijen opgesteld.

Kwaliteit

De kwaliteit van het werk zal gewaarborgd worden door regelmatige afstemming met de betrokken partners. Daarnaast zal de stuurgroep, projectgroep en klankbordgroep de voortgang blijven monitoren.

6. Risico's

1. Tegenstand van omgeving
2. Overlast
3. COA heeft niet het gehele terrein nodig, andere initiatieven moeten samen gaan met een AZC
4. Gemeente heeft juridisch gezien alleen zeggenschap bij bestemmingsplan procedure
5. Door aanwezigheid van de 'stadsverwarming' en eigen RWZI is het moeilijk meerdere partijen te vestigen op het - terrein.
6. Bepalen welke acties worden ondernomen wanneer er een initiatiefnemers zich meldt die gemeente positief vindt en het COA niet.
7. Hoe handelt gemeente wanneer COA nu al gronden aan derden verkoopt die de gemeente niet passend vindt binnen de gebiedsontwikkeling en die niet aansluiten bij de harde criteria.

BIJLAGE

Bijlage 1: vastgesteld beleid

Gemeentelijke Structuurvisie

In juli 2015 is door de gemeenteraad de structuurvisie landelijke Klasse! Gemeente Cranendonck 2024 vastgesteld. Bij het opstellen van de structuurvisie is rekening gehouden met de gebiedsontwikkeling van de NDK. In het toekomstperspectief wordt de locatie als volgt omschreven: *“De voormalige legerplaats Nassau Dietzkazerne is inmiddels getransformeerd tot een bruisend activiteitscentrum met een bovenregionaal tot nationaal karakter.”*

In hoofdstuk 6 wordt de ruimtelijke doelstelling voor de NDK geformuleerd:

“Wat willen we bereiken: Voor het toekomstig gebruik van de Nassau Dietz Kazerne wordt ingezet op functies die een economische impuls geven aan de regio, van bovenregionaal belang zijn en versterkend zijn voor het bestaande voorzieningenniveau.

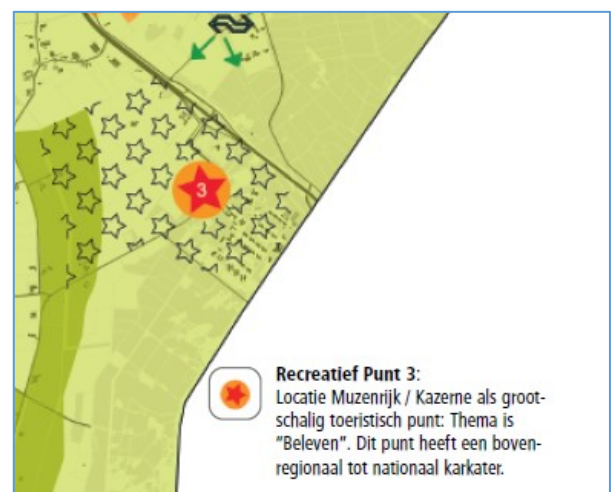
Hoe gaan we dat bereiken. Voor de Nassau Dietz kazerne dient een nieuwe en passende invulling gezocht te worden. Om een goede maatschappelijke/ economische en ruimtelijke afweging te kunnen maken wordt een aparte ruimtelijke visie voor de Nassau Dietz Kazerne opgesteld. In de visievorming wordt de provincie nauw betrokken om zo voor de toekomstige ontwikkeling ook provinciaal draagvlak te creëren. Mogelijke invullingen voor de locatie zijn:

- *Functies die aansluiten op de huidige bestemming en het huidige gebruik van het terrein (in de sfeer van veiligheid/training).*
- *functies op het gebied van recreatie en toerisme/Leisure (bijvoorbeeld bezinningstoerisme, wellness, sport en spel, dag- en verblijfsrecreatie).*
- *Ook andere opties zullen bij de visievorming onderzocht.*

Ook op het gebied van toerisme en recreatie doet de structuurvisie uitspraken over de NDK:

De derde grote recreatieve en toeristische trekker is het grootschalig toeristisch punt “Beleven”. Deze komt op de locatie die gereserveerd is voor MuzenRijk of een ander soort pretpark van de zelfde omvang en/of de locatie van de Nassau Dietz kazerne. Deze trekker heeft een bovenregionaal tot nationaal karakter. Het idee van een pretpark blijft voor dit gebied gelden. Maar de mogelijkheden worden verbreed.

Overnachtingsmogelijkheden (hotel, vakantiepark etc.) zijn hier mogelijk maar wellicht ook wel een racebaan, bootcamp of andere initiatieven. Door de ligging aan de A2 is dit een zeer geschikte locatie voor een grootschalig recreatief punt.



Daarnaast stelt de structuurvisie eisen aan de kwaliteit, duurzaamheid en veiligheid bij nieuwe ontwikkelingen, de volgende eisen zijn ook van toepassing op de

- *Duurzaamheid zowel in het bouwen van de woning als ook een duurzame opzet van het totale stedenbouwkundig plan (verkavelingsplan) is daarbij uitgangspunt. Het toepassen van duurzame energieoplossingen behoort ook tot de mogelijkheden.*
- *We gaan flexibel en slim bouwen (een school moet wanneer deze niet langer in gebruik is omgebouwd kunnen worden naar bijvoorbeeld seniorenwoningen). 38 Kwalitatieve woonbehoeftes veranderen continu. Flexibiliteit in het woningaanbod is daarom nodig om op de veranderende vraag te kunnen anticiperen. Bijvoorbeeld: de huidige vergrijzing vraagt nu om een groot aandeel in seniorenwoningen. Uiteindelijk zal die vraag in de toekomst weer sterk afnemen. Een mogelijkheid om daarop te anticiperen is de seniorenwoningen zo te bouwen, dat ze later eenvoudig zijn te transformeren naar starterswoningen of andere functies: "slim bouwen".*
- *Belangrijk zijn de doorzichten tussen de verschillende kernen. Om het 'eigene' per kern te bewaren is het van groot belang dat de kernen niet (nog verder) tegen elkaar aan groeien. Bij sloop van bebouwing in deze gebieden moet vervolgens ingezet worden op landschapsverbetering. Het is niet de intentie om huidige gebouwen of functies in deze gebieden op voorhand te slopen of te verwijderen, maar als er gesloopt wordt mag er niet teruggebouwd worden. Tevens liggen er in de gemeente een aantal gehuchten zoals "Bosch" in Budel. Deze gehuchten mogen niet aan de kernen vastgroeien, gebeurt dit wel dan raakt het gehucht (een deel van) haar karakter kwijt.*
- *Om de veiligheid te borgen mogen er geen gevoelige objecten binnen de contouren van risicovolle bedrijven/infrastructuur gebouwd worden. Gevoelige objecten die nu nog binnen de contouren liggen worden, ook met het oog op functiemening verplaatst.*
- *Bij ontwikkelingen waarvoor een bestemmingsplan dient te worden opgesteld zal de ladder duurzame verstedelijking toegepast worden, met inachtneming van hetgeen wat in deze structuurvisie beschreven staat.*
- *De gemeente heeft een positieve grondhouding tegenover koud-warmte opslag onder de grond. Deze ontwikkelingen zijn echter niet toegestaan in het grondwaterbeschermingsgebied.*

Gebiedsvisie Kansen over Grenzen

De gebiedsvisie 'Kansen over Grenzen' is geen visie in de gebruikelijke zin van de Wet ruimtelijke ordening, maar beoogt vooral om verbindingen te leggen tussen de veelbelovende projecten en kansen in een ruim interlokaal, interregionaal en zelfs internationaal perspectief. Die verbindingen kunnen ruimtelijk-infrastructureel van aard zijn, maar ook bestaan uit niet-fysieke samenwerkingen tussen bestaande en nieuwe partners. De NDK is als een van de werkkralen in een snoer van 6 kralen aangeduid. Met het vertrek van defensie liggen er kansen om het terrein te ontplooiën in de gedachte van de Gebiedsvisie Kansen over Grenzen.

Kralensnoer

georiënteerd: Budel-Dorplein oud, Budel-Dorplein
donk en Maarheeze centrum.

Dat biedt niet alleen mogelijkheden voor een ontsluitingsstructuur in een soort van laddersysteem, waar de woonkralen ontlast zijn van vrachtverkeer en de werkkralen ontlast van recreatief verkeer, het kan ook een opmaat zijn voor een aangepast omgevings- en inrichtingsbeleid op het gebied van woningdifferentiatie, of ‘het juiste bedrijf op de juiste plaats’.