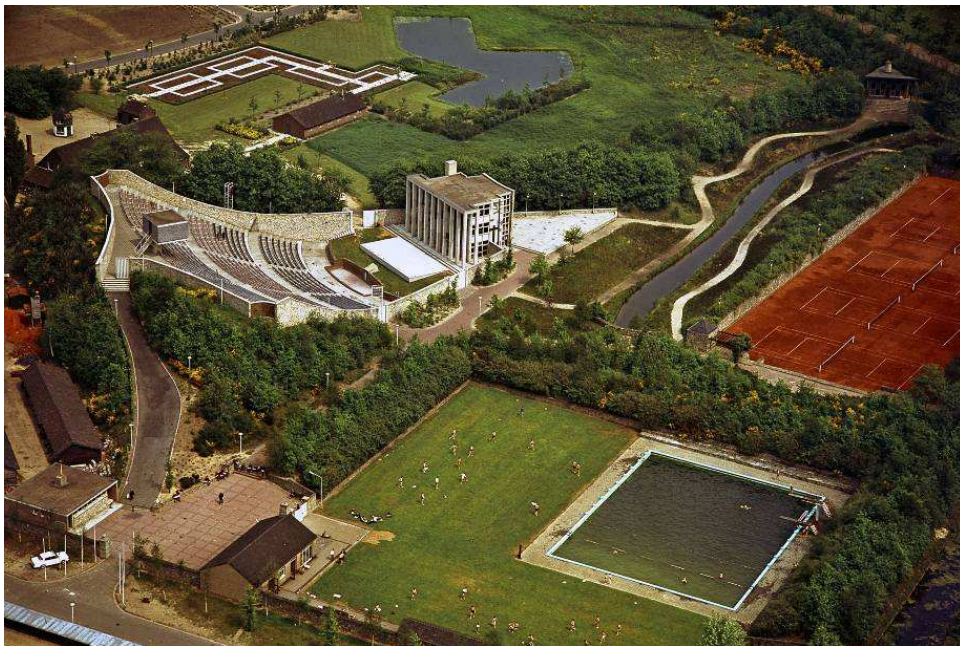


De Lichtenberg

Ontwikkelingsvisie voor
wederopbouw, gebruik en bescherming



April 2010

Versie: 4
Status: definitief

Samenvatting

Het complex De Lichtenberg, gesitueerd op de overgangszone tussen het stedelijk gebied en het buitengebied van de gemeente Weert, is gerealiseerd in de Wederopbouwperiode

Sinds het einde van de jaren 1960 ondervindt het functioneren van een groot gedeelte van het gebied de Lichtenberg moeilijkheden. Verschillende onderdelen verloren hun functie en gebouwen raakten in verval. Een beperkt aantal verenigingen en particulieren maakt nu nog gebruik van een gedeelte van de locatie. Gezien de cultuurhistorische en monumentale waarde van het gebied is besloten dat voor de Lichtenberg een visie wordt opgesteld met als doel de waarde van het plangebied duurzaam te behouden voor opvolgende generaties. De visie vormt het kader voor het beschermen en het versterken van de belangen van het monumentaal ensemble, rekening houdend met de lopende planontwikkelingen zoals de herontwikkeling van het terrein ten noorden van het plangebied door de Koninklijke Militaire School.

De ambitie is de eigen identiteit en intrinsieke waarde van dit bijzondere gebied weer nieuw leven in te blazen en op de kaart te zetten, zodat het niet alleen mensen uit Weert maar ook uit de regio zal boeien en binden. Om deze ambitie te kunnen realiseren is herontwikkeling van het gebied noodzakelijk.

Hiervoor is het van belang het gebied te begrijpen. In grote lijnen is het plangebied te verdelen in twee sferen: enerzijds het monumentale, besloten gebied rond het openluchttheater met tennisbaan, kapel en zwembad en anderzijds het omliggende gebied met de boerderijen en de Boostengymzaal. Het conceptueel ontwerp uit 1956 is te beschouwen als een ruimtelijk uitgewerkt sgrafitto, waarin de beleving centraal staat; de stedenbouwkundige ordening van objecten en lijnen is van ondergeschikt belang. De Lichtenberg kent een bijzondere ruimtelijke samenhang en ensemble-waarde, zowel met betrekking tot de ruimtelijke ordening binnen het complex als de relatie met de directe omgeving. Buitenruimtes zijn logisch gerangschikt en door middel van niveauverschillen wordt de scheiding tussen ruimtes ('kamers') aangegeven. Daar is nu nog maar weinig van te zien aangezien er in de afgelopen 50 jaar een compleet bos om- en overheen is gegroeid. Op basis van een stedenbouwkundige analyse van het gebied wordt geconcludeerd dat bij herstel en verbeteren van het monumentale complex het conceptuele idee van sgrafittovlakken, uitmondend in een ontwerp van kamers, een leidend thema is.

De cultuurhistorische waarde van het gebied en het gewenste behoud hiervan geven een aantal randvoorwaarden voor de ontwikkelingsvisie, waaronder het behoud van monumentale waarden en het vinden van passende gebruiksfuncties. Het eindbeeld dat voor ogen wordt gehouden is gericht op het duurzaam behoud van het monumentale complex en vormt tevens het kader voor voldoende (her)ontwikkelingsmogelijkheden om het behoud duurzaam te borgen, te ondersteunen en het gebied een structureel en passend gebruik te geven.

Er worden in de visie adviezen gegeven op het gebied van:

- Bebouwing: waarbij toe te voegen bebouwing een meerwaarde is voor de basiswaarde van de Lichtenberg,
- Open ruimten: openbaar toegankelijk maken moestuin en huidige sportvelden,
- Groen en water: zoveel mogelijk behouden van oorspronkelijke groen en waterstructuur,
- Ontsluiting en parkeren: mogelijkheden bieden om het gebied als publiek domein te benaderen en meer open te stellen,
- Mogelijke gebruiksfuncties. Hiervoor zijn tevens de potentiële gebruikers in kaart gebracht.

Om de ambitie voor De Lichtenberg waar te kunnen maken, wordt een stap-voor-stap aanpak voorgesteld. Reden hiervoor is dat een concrete activiteit of ondernemer die een plan kan dragen, alsmede een "gouden idee" om in één keer het plan op de kaart te zetten, ontbreekt. De aanpak is kleinschalige van aard, waarbij het (nood)herstel en het ontwikkelen van initiatieven stap voor stap plaatsvindt. Hierdoor kan via een geleide aanlooperperiode grip ontstaan op de ontwikkeling en het onderhoud van het gehele gebied. Door in de aanlooperperiode een beperkt schaalniveau na te streven, blijven de risico's van de ontwikkeling beperkt.

De regie op de uitvoering van de visie lijkt het meest gegarandeerd indien de gemeente Weert beschikt over het volledig eigendom in het gebied. Dit is overigens geen noodzakelijke voorwaarde. Op basis van een globale financiële doorrekening is de conclusie gerechtvaardigd dat het in stand houden van het monumentaal complex alleen mogelijk is door de binding aan een functionele invulling die als kostendrager fungeert, al dan niet ondersteund met extra bijdragen uit bijvoorbeeld subsidies. Voor het project wordt gestreefd naar een sluitende exploitatie. De mogelijkheden hiervoor zijn onderzocht. Het traject om sponsors en fondsen te werven kan worden gestart als de visie voor het gebied is vastgesteld en als het complex De Lichtenberg een Rijksmonumentenstatus heeft. Dit wordt naar verwachting in het 2^e kwartaal van 2010 behandeld in de Raad voor Cultuur.

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	0
1. Inleiding	4
2. De Lichtenberg: toen en nu.....	7
2.1 Achtergrond oorspronkelijk ontwerp.....	7
2.2 Wederopbouw	9
2.3 Monumentenstatus	13
2.4 De Lichtenberg anno 2010	14
3. Visie.....	16
3.1 Stedenbouwkundige opzet	16
3.2 Bebouwing.....	17
3.3 Open Ruimten	17
3.4 Groen / Water	19
3.5 Ontsluiting	20
3.6 Parkeren.....	21
3.7 Mogelijke gebruiksfuncties	23
4. Ontwikkeling gebied Lichtenberg.....	24
4.1 Planvorming.....	25
4.2 Grondverwerving	26
4.3 (Nood)herstel en ingebruikname gebied	26
4.4 Sponsors- en fondsenwerving.....	27
5. Uitvoerbaarheid	28
5.1 Grondexploitatie.....	28
5.2 Subsidiemogelijkheden	29
Bijlage 1: Planproces visieontwikkeling.....	32
Bijlage 2: Nota van Randvoorwaarden.....	34
Bijlage 3: Potentiële gebruikers	42
Bijlage 4: Adviezenlijst.....	44
Bijlage 5: Bronnenlijst.....	45

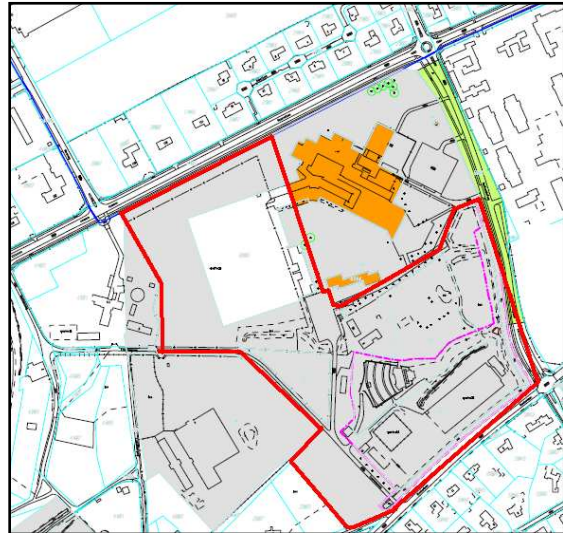


Het conceptueel ontwerp van het gebied De Lichtenberg uit 1956 is te beschouwen als een ruimtelijk uitgewerkt sgraffito. In dit concept staat de beleving centraal en de stedenbouwkundige ordening van objecten en lijnen is van ondergeschikt belang. De ordening van gebouwen en objecten is wel degelijk aanwezig maar is gevat in sgraffito-vlakken die in functioneel ruimtelijke zin te definiëren zijn als "kamers", omgeven door groenwallen, hoogteverschillen en waterpartijen.

1. Inleiding

Het gebied De Lichtenberg is al vele jaren een "vergeten" zone tussen het stedelijk weefsel van de kern Weert en het extensieve IJzerenman-gebied. Een groot gedeelte van het gebied is al jaren niet meer in gebruik. Een klein deel van dit gebied wordt nog functioneel benut, deels door het Bisschoppelijk College. Maar ook de tennisvereniging TC Lichtenberg en de Stichting Kunstencentrum Weert maken gebruik van de faciliteiten in De Lichtenberg. De school vertrekt eind 2010 uit het gebied. Voor een gedeelte van de vrijkomende locatie van de school is reeds een nieuwe invulling gevonden. Het Ministerie van Defensie heeft gronden verworven om de uitbreiding van de Koninklijke Militaire School (KMS) vorm te geven. Voor het overige is momenteel geen gebruik voorzien.

Het plangebied De Lichtenberg ligt tussen de Kazernelaan, Nelissenhofweg, Diesterbaan en IJzerenmanweg en is in figuur 1 met een rode contour aangegeven. Het vormt een ruimtelijk logisch afgebakende eenheid tussen verschillende infrastructurele verbindingen. Het plangebied is gesitueerd op de overgangszone tussen het stedelijk gebied van Weert en het buitengebied. De zone tussen het kanaal en de Diesterbaan bevat een aantal recreatief-toeristische functies en is deel van het Natuur- en Recreatieplan IJzeren Man (NRP). Hierin zijn mogelijkheden voorzien voor recreatieve functies die specifiek in dit overgangsgebied onder te brengen zijn.



Figuur 1: Plangebied De Lichtenberg



Figuur 2: deelgebieden plangebied de Lichtenberg

In grote lijnen is het plangebied te verdelen in twee sferen: enerzijds het monumentale, besloten gebied rond het openluchttheater met tennisbaan, kapel en zwembad (het bruin omljnde gebied in figuur 2). Dit gedeelte van het plangebied noemen we "monument". Anderzijds is er het omliggende gebied met de boerderijen en de Boostengymzaal (gemeentelijk monument). Het omliggende gebied, we noemen dit de "randzone" (het groen gearceerde / omljnde gebied), is van belangrijke waarde voor het behoud van het monumentale complex, maar biedt andere mogelijkheden voor veranderingen en ingrepen. Dit gebied is immers de overgangszone naar de omringende gebieden die ook in ontwikkeling zijn, zoals het KMS terrein (het blauw omljnde gebied) en de IJzeren Man.



Figuur 3 Regiecabine (2010)

Het monument vormt een belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed van Weert, vanwege de grote architectonische, cultuurhistorische, ruimtelijke en geschiedkundige waarde. Ook op nationaal niveau wordt grote waarde aan dit complex toegekend.

Sinds het einde van de jaren 1960 ondervindt het functioneren van een groot gedeelte van het plangebied, waaronder zeker ook delen van het monument, moeilijkheden. Verschillende onderdelen verloren hun functie. Binnen de eigen mogelijkheden hebben TC Lichtenberg, Stichting Behoud de Lichtenberg en de Weerter kunstenaars bijgedragen aan het in stand houden van De Lichtenberg. Desondanks verkeren op dit moment diverse gebouwen en de buitenruimte in zeer slechte staat. Verval en zelfs onherstelbare schade dreigen. Om onherstelbare schade te voorkomen, wordt geadviseerd om het gehele gebied weer een passend, zinvol en structureel gebruik te geven. Om de waarde van het plangebied duurzaam te behouden voor opvolgende generaties, is het van groot belang een plan te ontwikkelen waardoor De Lichtenberg een nieuwe toekomst krijgt. Het voorliggende visiedocument geeft richting aan deze ambitie.

In het verleden is veel gesproken over de wijze waarop het plangebied weer een zinvolle bestemming zou kunnen krijgen en het monumentale complex behouden zou kunnen blijven voor toekomstige generaties. Daarbij is de eigendomspositie immer een complicerende factor geweest. Het plangebied was tot voor kort volledig in eigendom van een particuliere stichting. Recent heeft de Gemeente Weert een groot gedeelte van de gronden in het plangebied kunnen verwerven. Gesprekken over de verwerving van de resterende gedeelten worden momenteel gevoerd. Door deze recente verwerving en mogelijke toekomstige verwervingen, is het voor de gemeente Weert mogelijk om meer regie te voeren op de herontwikkeling van het gebied.

Voorliggende planvisie heeft het doel om een kader te scheppen voor het beschermen en het versterken van de belangen van het monumentaal ensemble, rekening houdend met de lopende planontwikkelingen en de mogelijkheden voor nieuwe ingrepen in en rond het NRP gebied. Een belangrijke ontwikkeling in de directe omgeving, in termen van ruimtelijke afstemming en gebruik, is de herontwikkeling van het terrein ten noorden van het plangebied (oranje bebouwing in figuur 1), waar de Koninklijke Militaire School zal uitbreiden. Hierdoor ontstaat een fysieke barrière tussen het stedelijk weefsel tegen de stadsrand, uitlopers van woonbuurten aan de Kazernelaan en de Parklaan/Diesterbaan. Immers, de Nelissenhofweg, die de Kazernelaan kortsluit met de Diesterbaan – Parklaan wordt aan het verkeer onttrokken.

Uitdaging

Het gebied De Lichtenberg wordt weer een pareltje in de Weerter kroon, dat is onze ambitie. Een bijzonder gebied met een eigen identiteit en intrinsieke waarde dat mensen uit Weert, de regio en mogelijk zelfs nationaal boeit en bindt.

Om deze ambitie tot duurzaam behoud te realiseren, is herontwikkeling van het gebied noodzakelijk. Het behoud enerzijds en de ontwikkeling van het gebied anderzijds levert een spanning op. Er wordt continu gezocht naar een goede balans tussen behoud en ontwikkeling, tussen kwaliteit en uitvoerbaarheid, tussen droom en realiteit. Dit vormt

een bijzonder complexe uitdaging voor de visie-ontwikkeling die nog eens versterkt wordt door de ontwikkelingen rondom het plangebied.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt stilgestaan bij de geschiedenis en de huidige situatie van De Lichtenberg. Ook wordt de cultuurhistorische en maatschappelijke waarde van de Lichtenberg nader gedeut. Waarom wensen we dit complex te behouden? Behoud en mogelijke versterking van deze waarde zijn immers uitgangspunt voor de visie-ontwikkeling.

Het derde hoofdstuk schetst de visie die nagestreefd wordt bij de herontwikkeling van het gebied De Lichtenberg. Het beschrijft het ruimtelijk gewenste eindbeeld, uitgaande van volledige restauratie en structureel gebruik van het gebied.

Het stappenplan voor de wijze waarop de visie kan worden gerealiseerd, wordt behandeld in hoofdstuk 4. Hierbij wordt ook rekening gehouden met een tussenscenario waarin behoud van de cultuurhistorische waarde wordt bereikt, maar geen passend gebruik gevonden kan worden, een status-quo scenario.

De uitvoerbaarheid van de visie komt in hoofdstuk 5 aan bod. Er wordt onder meer stilgestaan bij de financiële aspecten.

In de bijlagen is meer informatie te vinden over de zorgvuldige en breed georiënteerde wijze waarop de visie tot stand is gekomen (bijlage 1), welke inhoudelijke randvoorwaarden gesteld zijn bij het proces van visievorming (bijlage 2) en de potentiële gebruikers (bijlage 3).

In de visie wordt op verschillende onderdelen besluitvorming gevraagd. De betreffende beslispunten zijn op onderstaande wijze aangeduid.

➤ Advies:

In bijlage 4 is een overzicht gegeven van alle voorgestelde adviezen.

2. De Lichtenberg: toen en nu

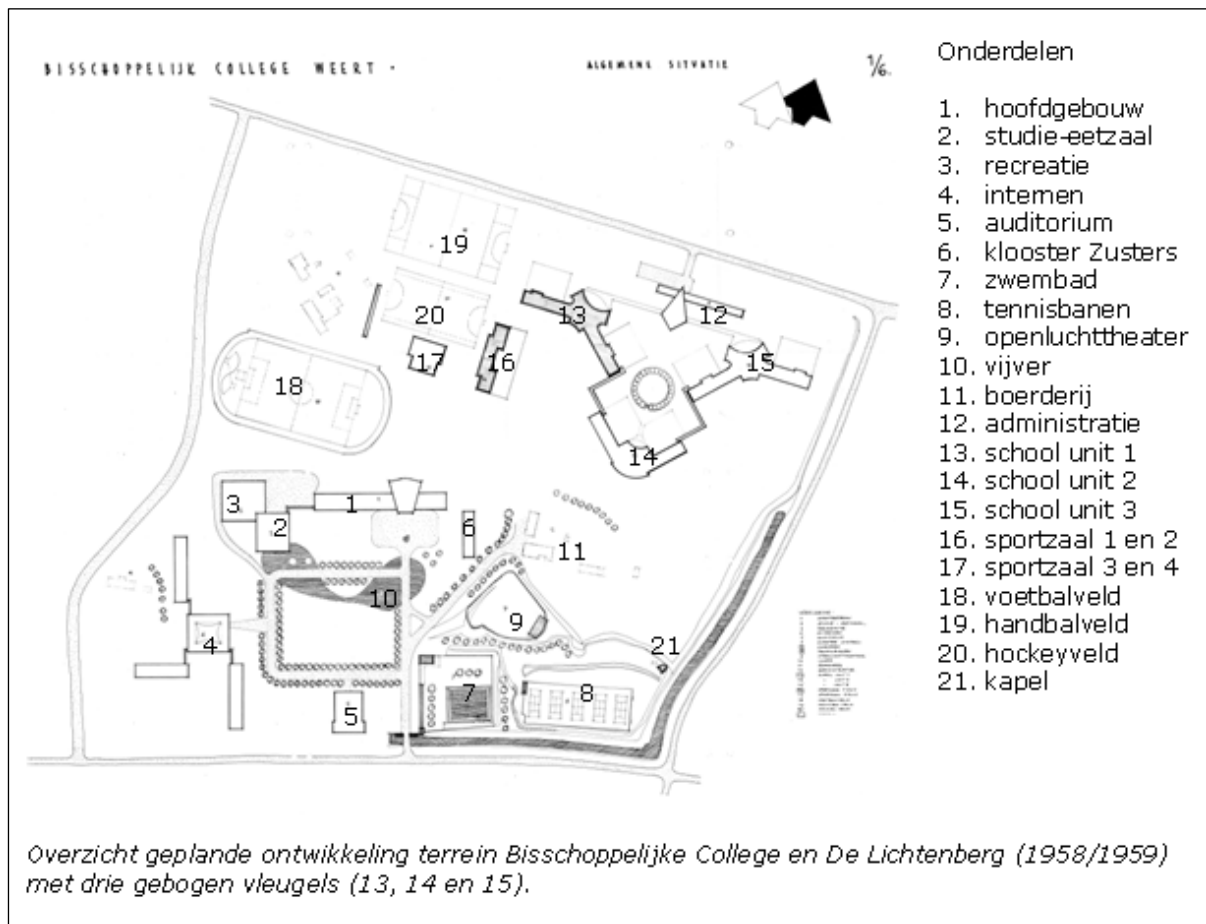
Het gebied De Lichtenberg kent een lange historie. Het is geen maagdelijk gebied. In de afgelopen jaren heeft het intredende verval en het beperkte gebruik haar sporen nagelaten. In dit hoofdstuk worden de ontstaansgeschiedenis en huidige situatie van het gebied beschreven als vertrekpunt voor de voorgenomen herontwikkeling. Er wordt stilgestaan bij de achtergrond van het oorspronkelijk ontwerp, de cultuurhistorische waarde en de situatie anno 2010.



Figuur 4 Het theatergebouw anno 2010

2.1 Achtergrond oorspronkelijk ontwerp

Het huidige monumentale ensemble is in zijn oorspronkelijke opzet bedacht als een onderdeel van een groter scholencomplex, waarbij ook gedacht werd aan de vestiging van een seminarie ter plaatse. De aanwezige functies cultuur en recreatie in de natuur waren bedoeld als essentieel onderdeel van het leven van een grote groep interne leerlingen en (priester) docenten. Voor de doelgroep van internen werden in een afgesloten gebied een aantal functies geschapen in een sfeer van openheid. Het plan is nooit volledig gerealiseerd en de vestiging van een seminarie heeft nooit plaatsgevonden. De basis voor het functioneren van het complex is daardoor grotendeels weggefallen in de zestiger jaren.



Figuur 5: Oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet 1956

Het gebied is opgebouwd in elementen die gedefinieerd worden als "afspraken in de ruimte". Het gebied is als een sgrafitto werk in lagen opgebouwd en ontleent daaraan de onderliggende dynamiek en de karakteristieke verschillen in sferen en beleving. Bij sgrafitto worden verschillende lagen / sferen over elkaar heen aangebracht die vervolgens worden uitgewerkt en aan het daglicht komen in vorm, kleur en reliëf. Hoogteverschillen en groengordels zijn als accent toegevoegd om de gelaagdheid te benadrukken.

Het conceptueel ontwerp van het gebied De Lichtenberg uit 1956 (zie figuur 5 voor het ontwerp en haar afzonderlijke elementen) is te beschouwen als een ruimtelijk uitgewerkt sgrafitto. In dit ruimtelijk concept staat de beleving centraal en de stedenbouwkundige ordening van objecten en lijnen is van ondergeschikt belang. De ordening van gebouwen en objecten is wel degelijk aanwezig maar is gevat in sgrafittovlakken die in functioneel ruimtelijke zin te definiëren zijn als "kamers", omgeven door groenwallen, hoogteverschillen en waterpartijen. De onderlinge relaties van de objecten en de kamers was bedacht als een spel van verstoppen en verrassen, binnen de sterke beslotenheid die het gebied kenmerkt. Het ontwerp bevat een sterke afscherming ten noorden van de lijn openluchttheater-kapel en door de aanwezigheid van een gracht met groenwal aan Nelissenhofweg en Diesterbaan. Er is een duidelijk



Figuur 6 Theater in gloriejeden

entreegebied, dat voor iedereen toegankelijk is. Verder naar binnen differentieert dit zich: het meer private gedeelte van het zwembad is afgeschermd met dichte poorten en een groenwal, op diverse plaatsen staan richtinggevend muurtjes, maar ook de



oorspronkelijke trap aan het entreeplein richting middengebied vormde een doelbewuste barrière. De tennisbanen werden eveneens afgeschermd met muren en groen. Ook de niveaunderschillen behoren tot de waardevolle hoofdropzet, waarbij onder andere de tennisbanen verdiept zijn aangelegd, zodat geen hekken nodig waren. De niveaunderschillen hebben

Figuur 7 Theater (2010)

allemaal een praktisch nut, als scheiding van ruimte en functie, of zijn bijvoorbeeld vormgegeven als tribune. Al de onderdelen hebben een logische plaats in de totaalopzet en bevinden zich in individuele 'kamers', al naar gelang de functie. De verrassende verschijning van de objecten zelf en ten opzichte van elkaar is vanuit enkele specifieke punten bekeken heel uniek. Door het besloten karakter van het complex, de ontbrekende (zicht)relatie met het schoolgebouw van het Bisschoppelijk College en het niet gerealiseerde deel van het campusplan, staat het complex in de huidige situatie iets verweesd in zijn omgeving. Dat valt echter niet op door het overdadige groen dat het gebied nu afschermt.

2.2 Wederopbouw

Het complex de Lichtenberg, gerealiseerd tussen 1954 en 1961, is gebouwd in de wederopbouwperiode (1940-1965). Karakteristiek voor deze periode zijn, vanwege de toen bestaande schaarste, ondermeer de materiaalkeuzes en stedenbouwkundige opzet. Deze werden vaak gekenmerkt door soberheid en eenvoud, maar ook door vernieuwing. In het geval van De Lichtenberg komt dit naar voren in de combinatie beton en natuursteen. Ook de stedenbouwkundige schikking van de onderdelen in de ruimte past in de stroming van de wederopbouw. Daarnaast zijn geprefabriceerde bouwdelen in beperkte mate toegepast in De Lichtenberg (o.a. onderdelen badhokjes en vloeren theatergebouw). Een ander kenmerk van de wederopbouwperiode dat terugkomt in de Lichtenberg is de idealistische grondgedachte: een gezonde geest in een gezond lichaam en de opwaardering van cultuur. Bijzonder is dat dit bij de Lichtenberg integraal is opgepakt, waardoor al deze facetten te vinden zijn. Goede vormgeving stond ook hoog in het vaandel bij de wederopbouw. Dit werd versterkt door toepassing van kunst op de gebouwen (baksteenmozaïeken, vlakversiering, etc). Bij De Lichtenberg is dit bij het theater te zien: het sgraffitowerk op de toneelwand, baksteenmozaïeken op het theatergebouw, maar ook scherfmozaïeken in het interieur. Ook de kapel had kenmerkende glas-in-lood ramen en de mozaïeken van de voorgevel zijn gemaakt in een bijzondere intarsia-techniek. Door dit alles kan de Lichtenberg met recht een wederopbouwcomplex worden genoemd.

Boostengymzalen

De diverse wederopbouw-eigenschappen gaan ook op voor de Boostengymzalen uit 1960-1961, die alleen al door zijn vernieuwend materiaalgebruik, goed past in de wederopbouw.

Deze gymzalen maken deel uit van de oorspronkelijke campusopzet. De vormgeving is uniek en zeer vooruitstrevend voor zijn tijd. Het eerste ontwerp dateert van 1958. Hierin waren nog muren voorzien van natuursteen, waarmee ze een grote verwantschap met De Lichtenberg zouden hebben gehad. De wanden zijn echter in 1961/62 uitgevoerd met geglazuurde baksteen, zoals ook de Boostenvleugel van het Bisschoppelijk College heeft.



Figuur 8 De Boostengymzalen

De hogere delen met betonnen spanten en schaaldaken bevatten de vrij overspannen sportzalen. De zalen krijgen veel licht en hebben groot ruimtelijk effect. De tussenbouw bevat de (overdekte) entrees, kleed- en wasruimten.

De bijzondere eigenschappen van dit gebouw hebben geleid tot aanwijzing als gemeentelijk monument op 25 april 2006.

Boerderij De Helmonder

De bij deze boerderij behorende gebouwen staan sinds 1874 in dit gebied en waren de aanleiding om het Bisschoppelijke College op deze locatie te vestigen. Na de renovatie in 1951 werden deze gebouwen gebruikt als lokalen voor tekenlessen en zijn hierop aangepast naar ontwerp van docent Harrie Martens.



Figuur 9 Boerderij De Helmonder

Deze gebouwen, waaronder de boerderij en dienstgebouwen met bakhuis, zijn niet nader geïnventariseerd, maar hebben wel een cultuurhistorische waarde.

Recreatiecomplex De Lichtenberg

De Lichtenberg is een gemeentelijk monument. De cultuurhistorische verkenning van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (nu: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) van november 2005 geeft hiervoor de argumentatie.

De vier belangrijkste onderdelen van het complex zijn het openluchttheater, de Mariakapel, de tennisbanen met ommuring en paviljoen en het (voormalig) zwembad. Daarnaast maken ook het pomphuis, het entreepleintje, instructeurs- en entreegebouw, ommuring, grachten, brug en de omwalling onderdeel uit van het complex.



Regie- of projectiecabine van het theater



Het toneelgebouw



De voorzijde van de kapel



De kapel gezien vanaf de Nelissenhofweg



De tennisbanen met paviljoen



Brug met pomphuisje, gracht en wal

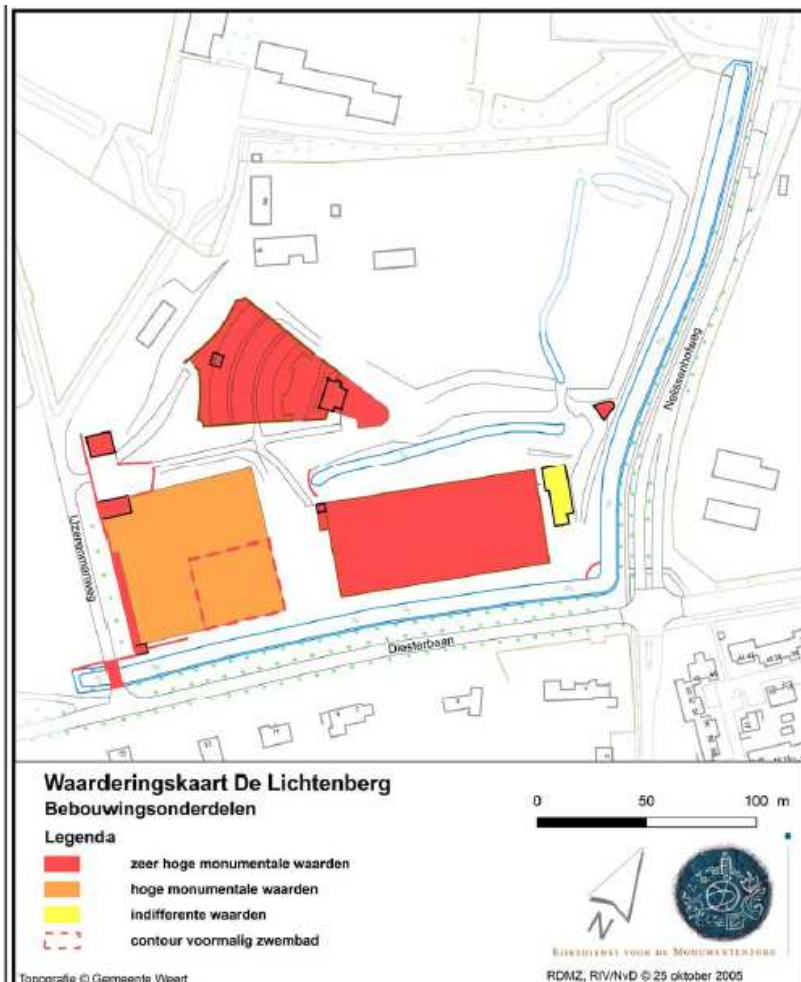


Het voormalige sanitairgebouw bij de entree



De kleedhokjes van het zwembad

De Rijksdienst kent hoge waarden toe aan het complex, ondermeer vanwege de grote mate van gaafheid van het oorspronkelijke ontwerp en de hoogwaardige architectonische kwaliteiten, mede vanwege de bijzondere combinatie van traditionele en moderne vormtaal en materiaalgebruik. In bijgaande figuren zijn de waarderingskaarten uit het rapport van de Rijksdienst opgenomen.



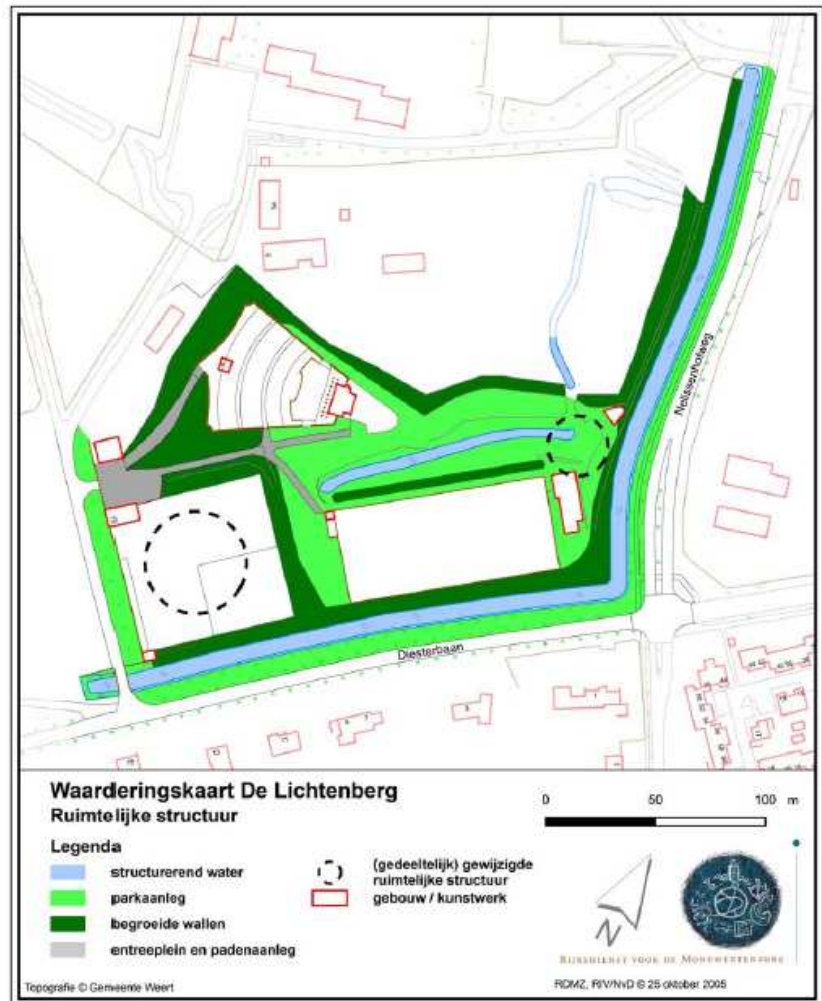
Figuur 10 Waarderingskaart Bebouwingsonderdelen

Boostenvleugel. Het geheel vormt een zeer goed tijdsbeeld en niet alleen een mijlpaal in de lokale geschiedenis, maar ook in de nationale historie.

Ook is er sprake van een bijzondere ruimtelijke samenhang en ensemblewaarde. Dit geldt zowel voor de ruimtelijke ordening binnen het complex als voor de bijzondere relatie van het complex met zijn directe omgeving, als natuurlijke overgangszone tussen stedelijke bebouwing en het bosrijke IJzeren Mangebied. De integrale opzet van het complex waarin educatie, sport, recreatie en religie samenkomen, is uniek in Nederland. Belangrijke rol hierbij speelt de ontstaansgeschiedenis van het complex als recreatiegebied van het Bisschoppelijk College. Er is een duidelijke relatie tussen dit complex en de toenmalige nieuwbouw van het Bisschoppelijk College aan de Nelissenhofweg, met Boostengymzalen en

Het wordt hoog gewaardeerd dat de ruimtelijke opzet in hoofdlijnen behouden is gebleven. De beslotenheid van de diverse buitenruimtes is een bijzondere kwaliteit die behouden is gebleven. Het logisch rangschikken van de buitenruimtes, waarbij hekken worden vermeden door het toepassen van niveaoverschillen en water, is een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp. De onderdelen worden ook vanwege de modernistische vormtaal gewaardeerd. Daarnaast is er sprake van grote herinneringswaarde, vooral ten aanzien van de kleedhokjes bij het zwembad.

Zwakkere punten van het complex die in het rapport van de Rijksdienst worden genoemd zijn de deels verwaarloosde en vertroebelde



Figuur 11 Waarderingskaart Ruimtelijke structuur

padenstructuur, de verwilderde groenaanleg, de versnipperde situatie rondom de kapel (deels verdwenen waterpoel, clubgebouw en oefenbaan van de tennisvereniging), de slechte technische staat van de gebouwen en daarmee samenhangend het verlies van architectonische details.

Al deze bevindingen zijn regelrechte regieaanwijzingen voor een verbeterplan.

2.3 Monumentenstatus

De Lichtenberg is sinds maart 2006 een gemeentelijk monument. Het complex is opgenomen in de lijst van 100 meest waardevolle wederopbouwmonumenten in Nederland. De aanvraag voor de rijksmonumentenstatus wordt naar verwachting in mei 2010 behandeld in de Raad voor Cultuur.

De Boostengymzalen zijn op 25 april 2006 aangewezen als gemeentelijke monument. De gymzalen zijn niet betrokken in de aanvraag om een Rijksmonumentenstatus.

De cultuurhistorische waarde van het gebied en het gewenste behoud hiervan geven een aantal randvoorwaarden voor de voorliggende ontwikkelingsvisie, te weten:

- Behoud van monumentale waarden;
- Het gebied krijgt een passende gebruiksfunctie, die een meerwaarde is voor het monument;

- De functie van het gebied ligt in het verlengde van de oorspronkelijke functie;
- De functie is openbaar toegankelijk zodat het complex voor de gemeenschap een cultureel belang krijgt en behoudt;
- Zorgvuldig bouwkundig herstel van onderdelen (waarbij behoud voor vernieuw gaat), zodat ze weer bruikbaar worden;
- Streven naar herstel van de oorspronkelijke opzet;
- Indien noodzakelijk is er ruimte voor een duurzame kostendrager in het gebied. Deze mag geen afbreuk doen aan het cultuurhistorische karakter van het gebied. Primair geldt het behoud van de monumentale waarde. Nieuwbouw in het gebied is mogelijk indien dit ruimtelijk inpasbaar is en een meerwaarde heeft voor het gebruik van het gebied;
- De samenhang in het gebied wordt versterkt overeenkomstig de oorspronkelijke karakteristieken (padenstructuur herstellen, groen saneren, beslotenheid van de onderdelen zoals het zwembad terugbrengen, maar ook zichtlijnen herstellen);
- De Boostengymzalen en boerderijgebouwen krijgen een passende herbestemming.

➤ Advies:
De cultuurhistorische randvoorwaarden hanteren voor de verdere uitwerking van de visie.

2.4 De Lichtenberg anno 2010

Stedenbouw

De eerste indruk bij een bezoek aan het gebied de Lichtenberg biedt een beeld van een wilde maar "heerlijke chaos". Er staat van alles bijeen zonder dat een heldere ordening van onderdelen in gebieden en gebouwen direct afleesbaar is. Bovendien is er de laatste 50 jaar een compleet bos om- en overheen gegroeid. Door de recente ontwikkeling rond de verplaatsing van het Bisschoppelijk College en nieuwbouw Koninklijk Militaire School dreigt er een verdergaande versnippering van het gebied te ontstaan. Toch is het gebied en zijn diverse onderdelen heel verrassend en fascinerend om te beleven. De Lichtenberg vormt een speciale plek met uitgesproken kwaliteiten, die kansen biedt die elders niet of niet in deze bijzondere combinatie aanwezig zijn.

Groen / Water



Het huidige beeld wordt sterk bepaald door een overheersende forse groenstructuur van bomen die in vijftig jaar uitgegroeid zijn tot een eigen kwaliteit. Dit geldt niet alleen voor het gebied van het monument maar voor het gehele plangebied. Dit wordt gezien als een nieuwe sgraffito laag, waaruit de bestaande context hersteld kan worden en die een nieuwe kwaliteit aan het gebied toevoegt die de beleving kan versterken.

Figuur 12 Dominant groen

Ontsluiting

In de huidige situatie hebben de wegen in en rondom het plangebied geen intensieve verkeersfunctie met uitzondering van de Kazernelaan. Er wordt gestreefd naar het verkeerssluw maken van de Kazernelaan door het vrachtverkeer te verminderen.

De Diesterbaan en Parklaan zijn heel ruim gedimensioneerd. Beide wegen hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie voor het recreatief gebied Kempenbroek.

De huidige ontsluiting en hoofdtoegang van het gebied wordt gevormd door de IJzerenmanweg vanaf de Diesterbaan. Het monument (besloten gebied) is bereikbaar middels een poort aan de IJzerenmanweg 15. De boerderij De Helmonder en de Boostengymzaal zijn bereikbaar middels een doodlopende aftakking van de IJzerenmanweg.

De uitbreidingsplannen voor de KMS en de onttrekking van de Nelissenhofweg aan het verkeer hebben invloed op de ontsluiting en het gebruik van het plangebied De Lichtenberg. Door het afsluiten van de Nelissenhofweg is vraag ontstaan naar het verkeerssluw maken van de IJzerenmanweg.

Parkeren

De parkeercapaciteit in het gebied is beperkt. Momenteel wordt door de huidige gebruikers van het gebied geparkeerd in het besloten gedeelte van het monument, op de IJzerenmanweg, nabij de boerderijen en incidenteel in de groenvoorzieningen langs de IJzerenmanweg. Met name het parkeren binnen het monument is een ongewenste situatie. Het parkeerterrein nabij het Bisschoppelijk College en de Boostengymzaal is niet openbaar. De potentiële parkeercapaciteit is circa 140 tot 160 informele parkeerplaatsen. Samenvattend is de parkeerruimte in het plangebied ontoereikend en vooral onvoldoende ingericht.

Voor de kabels en leidingen die momenteel via het terrein van het Bisschoppelijk College lopen, wordt een alternatieve aansluiting gezocht via de IJzerenmanweg - Diesterbaan. Een beperkt aantal aansluitingen loopt het gebied in vanaf de Diesterbaan. Opvallend hierbij is de omleiding rond het bruggetje in de IJzerenmanweg. De leidingen sluiten niet ter plaatse van de toegang IJzerenmanweg aan maar iets verderop ter hoogte van de verlengde Houtelingsweg.

3. Visie

In dit hoofdstuk presenteren we het gewenste eindbeeld voor het gebied De Lichtenberg. Dit eindbeeld doet recht aan enerzijds het duurzaam behoud van het monumentale complex en anderzijds geeft dit eindbeeld het kader waarbinnen het gebied voldoende (her)ontwikkelingsmogelijkheden krijgt om het behoud duurzaam te borgen, te ondersteunen en het gebied een structureel en passend gebruik te geven. Bij het opstellen van de visie is rekening gehouden met een aantal randvoorwaarden zoals de omgevingsfactoren. Deze randvoorwaarden zijn opgenomen in bijlage 2. Het eindbeeld wordt nader toegelicht op de onderdelen stedenbouw, groen/water en ontsluiting/parkeren.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Bij het opstellen van de visie is gekozen voor een tweedeling van het gebied om de specifieke gebiedskwaliteit en unieke waarde van het monumentale complex de Lichtenberg te behouden en beschermen. Elk van de onderscheiden gebieden heeft zijn kracht. Het gebied van het monument is besloten en naar binnen gericht. Hierin ligt een spanningsveld om het gebied in zekere mate openbaar te maken. De randzone vormt de overgang naar de omgeving, is geopend en naar buiten gericht.



Figuur 13 Ontwerpprincipe "kamers"

Op basis van een stedenbouwkundige analyse van het gebied wordt geconcludeerd dat bij herstel en verbeteren van het monumentale complex het conceptuele idee van sgraffitovlakken, uitmondend in een ontwerp van kamers (afspraken in ruimte), een leidend thema is. Hoogteverschillen en groengordels zijn in het oorspronkelijke ontwerp als accent toegevoegd om gelaagdheid te benadrukken. Deze gelaagdheid wordt in haar oorspronkelijke verschijningsvorm, zoals het trapje nabij het entreegebouw, teruggebracht.

Het ontwerpprincipe van kamers is op meerdere aspecten toepasbaar zodat een basis structuur ontwikkeld kan worden voor de aanpak van het grotere plangebied. Het herstel of ontwikkelen van kamers betekent dat ruimtelijke eenheden aansluiten op het monumentaal deel en de bestaande

structuur, zowel in oppervlakken (open met functies) als in wandvorming (gesloten met mogelijk bebouwing). Op die manier kunnen de ruimtelijke eenheden ook afgestemd worden in maat en schaal. De uit te werken activiteiten versterken daarmee de aanwezige kwaliteit per gebiedsdeel. Toe te voegen activiteiten krijgen een meerwaarde voor de basiswaarde van de Lichtenberg (natuur, cultuur en recreatie). Dit principe

vraagt om een in de tijd stapsgewijze ontwikkeling waarbij continu afstemming plaatsvindt op voorgaande ontwikkelingen.

- Advies:
Benoemen van het ontwerpprincipe van "kamers" als stedenbouwkundig uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied.

3.2 Bebouwing

Het monumentale complex bevat ondermeer het openluchttheater, de Mariakapel, tennisbanen en het voormalige zwembad. De complete beschrijving van de monumentale elementen is opgenomen in hoofdstuk 2. Binnen het monumentale complex staat herstel en behoud van de monumentale waarde voorop. Vanuit dat perspectief biedt het complex geen ruimte meer voor een aantal opstallen die op dit moment in het gebied aanwezig zijn, zoals de huidige tenniskantine, wintertennisbanen en de pétanquetent. Op termijn wordt gestreefd naar een bebouwing die beter aansluit bij de monumentale waarde van het complex. Nieuwbouw binnen het complex wordt niet op voorhand uitgesloten. Bouwmogelijkheden worden alleen toegelaten als deze bijdragen aan het behoud van het monument en daarmee een meerwaarde voor het monument zijn. Het spreekt voor zich dat aan deze bebouwing hoge eisen worden gesteld in relatie tot het monument. De huidige verdiepte tennisfunctie verhoudt zich goed tot het eindbeeld.

- Advies:
Het behoud van de monumentale waarde is uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied De Lichtenberg. Indien toevoeging van bebouwing noodzakelijk is, wordt er gestreefd naar bebouwing die aansluit bij de monumentale waarde van het complex. Dit komt tot uiting in de aansluiting bij het conceptuele ontwerpprincipe van sgraffitovlakken en in de kwalitatief gelijkwaardige belevingswaarde van de gebouwen.

De randzone is het overgangsgebied naar ontwikkelingsgebieden zoals het KMS terrein en de IJzeren Man en biedt hierdoor andere mogelijkheden voor veranderingen en ingrepen. De randzone is meer open en naar buiten gericht. Ook voor de randzone wordt uitgegaan van het ontwerpprincipe van kamers. In de huidige situatie is in de randzone sprake van een versnipperde bebouwing, namelijk een opslaggebouw, boerderijen en de Boostengymzaal.

De Boostengymzaal is een gemeentelijk monument. Na vertrek van het Bisschoppelijk College naar de nieuwbouwlocatie is deze gymzaal niet meer in gebruik. Er wordt gezocht naar een herbestemming van dit monument. De herbestemming van de Boostengymzaal wordt afgestemd op de herbestemming van de boerderijen in het gebied. Het ontwerpprincipe van kamers biedt de mogelijkheid om deze herbestemming in te vullen op het moment dat er een concrete vraag bestaat.

- Advies:
Herbestemmen van de Boostengymzaal en boerderijgebouwen.

3.3 Open Ruimten

De kamergedachte uit zich in dit gebied ondermeer door de aanwezigheid van een aantal open ruimtes. Dit zijn bijvoorbeeld de huidige sportvelden van het Bisschoppelijk College en de voormalige moestuin (zie figuur 14). Het open karakter van deze deelgebieden wordt gezien als belangrijke waarde en wordt behouden.

- Advies:
Behouden van open ruimten.

De voormalige moestuin is momenteel als weiland voor paarden ingericht. Van origine was het gebied een onderdeel van de boerderijgebouwen in de vorm van een siermoestuin. Het beeld van openheid wordt in de vorm van een openbaar toegankelijke ruimte hersteld. Tevens is dit de enige locatie die het theatergebouw vanaf het huidige terrein van het Bisschoppelijk College laat zien. Uitgaande van de groenwal aan de Nelissenhofweg en de laanbeplanting tegen het openluchttheater en het laantje naar het schoolgebouw is deze ruimte binnen het principe van "kamers" te herstellen. Dit herstel van de betreedbare ruimte (theetuin of hof met beelden) draagt zo bij aan de karakteristiek van het monumentaal deel en de cultuurhistorische achtergrond van het complex.

- Advies:
Openbaar toegankelijk maken van de voormalige moestuin.

De mogelijkheid bestaat om de huidige sportvelden als evenemententerrein te gebruiken. Hierbij wordt met name gedacht aan evenementen gerelateerd aan de huidige en toekomstige activiteiten binnen het gebied. Het is niet de wens om de sportvelden als het gemeentelijk evenemententerrein te gebruiken. Binnen de gemeente Weert zijn voldoende alternatieven beschikbaar. In het gebied De Lichtenberg kan naast deze evenementen ook incidenteel aan grootschalige evenementen een plaats worden geboden. De parkeerbehoefte wordt deels binnen het plangebied en deels op satellietparkeerplaatsen in de omgeving gerealiseerd. De locatie is goed ontsloten via de Kazernelaan. Aandacht is er voor een calamiteitenroute, de beschikbaarheid van nutsvoorzieningen en de relatie met de omliggende woongebieden.



Figuur 14: Kamerprincipe: invulling monument en groen

- Advies:
Inzetten van de huidige sportvelden om toekomstige evenementen te faciliteren.

3.4 Groen / Water

Het ontwerpprincipie "kamers" is ook leidend bij het aanwezige groen en water. De bestaande boomstructuur is niet geplant in het oorspronkelijk ontwerp maar spontaan gegroeid in vele variëteiten. De begroeiing die de afgelopen vijftig jaar spontaan is ontstaan, is een essentieel onderdeel van de gebiedswaarde. Zonder bomen of als veel bomen worden gekapt, is de belevingswaarde van het gebied ernstig geschaad. De beleving van de rand en "bos" valt daarmee weg. Het handhaven van de gegroeide bosachtige situatie staat in principe voorop als uitgangspunt. Echter, niet elke boom kan gehandhaafd blijven. Sommige groenopstanden zijn qua vorm dermate afwijkend dat sprake is van een verstoring van het originele beeldconcept. Ook veroorzaken sommige bomen schade aan de gebouwen. De volgende maatregelen maken onderdeel uit van het eindbeeld De Lichtenberg:

- De grootschalige groenstroken langs de grachten (Diesterbaan en Nelissenhofweg), rondom het voormalig zwembad en de groenwal vanaf de Mariakapel, langs het openluchttheater en langs het voormalige sportterrein van het Bisschoppelijk College, zijn dragers van de intrinsieke kwaliteit (beslotenheid) en worden behouden en versterkt. Het groen rond de grachten aan de Nelissenhofweg blijft behouden en wordt gezien het ruime oppervlak meer als bos heringericht.
- Het gebied rond de centrale waterloop wordt als open parkzone ingericht met incidenteel een solitaire (bestaande) boom waardoor het zicht over de tennisvelden naar het openluchttheater in enige vorm weer beleefbaar wordt.
- De kamer rond het voormalig zwembad wordt door een zekere wandvorming hersteld.
- De laanbeplanting nabij de entree parallel aan de muur met kleedhokjes blijft gehandhaafd. Een mogelijke inrichting voor parkeergelegenheid ter plaatse wordt in een open bestrating uitgewerkt met respect voor het huidige eenvoudige straatbeeld.
- De laanbeplanting aan het voetpad vanaf boerderij De Helmonder richting Nelissenhofweg blijft behouden. Indien een nieuwe voet- of fietsverbinding naar de Nelissenhofweg realiseerbaar is, wordt het beeld met hagen verstevigd.
- De groenwal ten zuiden van het voormalig sportveld BC blijft behouden en vormt als ruimtelijke groene wand een krachtige begrenzing van het gebied rond de Boostengymzaal.
- Het groen op de hoek Diesterbaan en IJzerenmanweg is een belangrijke schakel in de groenstructuur (stepping stones) rond het gebied de IJzeren Man, maar is kwalitatief niet hoogwaardig.
- Het groen op de driehoek tussen de IJzerenmanweg en de aftakking naar De Helmonder wordt gehandhaafd.
- De bestaande waterlopen worden gerespecteerd. Het watersysteem (grachten, zwembad, waterlopen en pomphuis) is uniek, wezenlijk onderdeel van het monumentale ensemble en blijft behouden.



- **Advies:**
Behouden van de oorspronkelijke groen- en waterstructuur met respect voor de waarde van het groen dat in de afgelopen jaren is ontwikkeld.

Onderhoud

Handhaven van een forse groenstructuur staat voorop, maar niet alle bomen zijn even gezond. De bomen staan nu zo'n 40 a 50 jaar en zijn qua structuur en vorm beeldbepalend maar staan de ontwerpvisie van openheid en kamers letterlijk in de weg. Diverse boomsoorten horen niet in dit gebied thuis of hebben een kortere levenscyclus. Indien er de komende jaren geen onderhoud gepleegd wordt, gaat de kwaliteit van al het groen achteruit. Door de dichtheid van het groen zijn er minder groeimogelijkheden. De bomen zijn niet allemaal te beheren als bos. Ook niet door middel van selectieve kap. Belangrijk aandachtspunt is dat de bestaande bomen binnen de komende vijftientig jaar vervangen zullen worden om het monumentale karakter en de belevingswaarde van het gebied in stand te kunnen houden. Het groen vraagt op korte termijn om onderhoud en een onderhoudsplan voor het gehele gebied over een termijn van 15-25 jaar.

De korte termijnreprezen zijn geënt op de planvisie voor het groen en op een langer termijn onderhoudsplan. Op korte termijn is sprake van het weghalen van ongewenste objecten, groot onkruid, struiken en het kappen van bomen. Hierbij spelen overwegingen als gezondheid van de bomen, vorm en locatie van het groen in verhouding tot de visie, beschadiging van gebouwen en gevaar voor bezoekers een rol. Onderhoud van de waterlopen en de natuursteenmuren maakt hiervan ook deel uit.

- **Advies:**
Plegen van onderhoud op korte termijn aan groen, water en de natuursteenmuren.

Op langere termijn krijgt het groenplan voor het gehele gebied gestalte zowel in tijd, onderhoud en noodzakelijke heraanleg van groen. Het doel is om de bestaande kwaliteit langdurig te verbeteren. Het is van belang deze kwaliteiten te behouden door omzichtig om te gaan met de bestaande bomen en een plan te ontwikkelen om in de komende 15-25 jaar geleidelijk een situatie te creëren waarin groeninrichting ontstaat die qua schaal en beeldvorm de kwaliteit van het rijksmonument versterkt. Er wordt een boomeffect-rapportage opgesteld, die de basis vormt voor een lange termijn visie op gebied van herplant en onderhoud. Dit is ook van belang voor diverse solitair staande bomen.

- **Advies:**
Opstellen van een groenplan op basis van een boomeffect-rapportage.

3.5 Ontsluiting

In deze visie zijn de bestaande en toekomstige voorzieningen gericht op kleinschalig gebruik en met name het lokale verkeer. Kleinschalige activiteiten veroorzaken geen of een beperkte toename van de verkeersintensiteiten. Incidenteel voorkomende grotere evenementen trekken meer en bovenlokaal verkeer aan waardoor in of bij het gebied het parkeren opgelost wordt. Uitgegaan



wordt van een gelijk gebruik (gelijke verkeersintensiteit) of zeer beperkte toename van verkeer bij toegevoegde functies. Er wordt voorkomen dat de IJzerenmanweg als sluiproute gaat dienen voor autoverkeer na afsluiting van de Nelissenhofweg.

De hoofdontsluiting van het plangebied blijft via de IJzerenmanweg vanaf de Diesterbaan lopen. In het eindbeeld is een gedeeltelijk nieuw tracé voor de IJzerenmanweg denkbaar. Het nieuwe tracé van de IJzerenmanweg vanaf de Diesterbaan tot aan de Boostengymzalen wordt opgewaardeerd met respect voor de bestaande sfeer en uitstraling. Het tracé van de nieuwe IJzerenmanweg kan tevens worden gebruikt voor de aanleg van ondergrondse infrastructuur. De huidige IJzerenmanweg ter hoogte van de ingang van het monumentale complex wordt afgewaardeerd, mogelijk alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Bij de uitwerking van de ontsluiting wordt rekening gehouden met het aanliggende bedrijf (dressuur- en springstal) en het initiatief tot de ontwikkeling van wellness op de locatie Dennenoord. Daarnaast wordt rekening gehouden met de (voorgenomen) aanpassingen aan de Ringbaan, de Suffolkweg en de Kazernelaan.

Doelstelling is om alleen bestemmingsverkeer het plangebied te laten betreden, zodat de IJzerenmanweg een veilige ontsluitingsweg is voor fietsers. Doorgaand fiets- en voetverkeer blijft dan ook mogelijk. Door het nieuwe tracé wordt de IJzerenmanweg minder aantrekkelijk voor doorgaand (sluip)verkeer. Naar verwachting zijn hierdoor aanvullende technische verkeersmaatregelen, zoals een fysieke knip in het tracé, niet noodzakelijk.

- Advies:
Aanpassen van het tracé van de IJzerenmanweg om de waarde en het sfeerbeeld van de entree naar het monumentale complex te behouden.

Voor de (her)ontwikkeling van het gebied is een tweede ontsluiting voor het langzaam verkeer wenselijk. Hierdoor ontstaat bovendien een betere aansluiting op het stedelijk weefsel. Het doodlopend stuk weg van de Nelissenhofweg is een mogelijk aansluitpunt voor een informele toegang tot het gebied. Dit biedt de mogelijkheid om het gebied als publiek domein te benaderen en meer open te stellen. Belangrijk hierbij is aandacht voor de beeldkwaliteit van de Nelissenhofweg nu een 'achterkant situatie' dreigt als gevolg van de uitbreidingsplannen van de Koninklijke Militaire School. Een tweede toegang voor langzaam verkeer is mogelijk vanaf de Kazernelaan naar de IJzerenmanweg in combinatie met een toegang tot de Boostengymzaal. Beide opties hebben mogelijkheden maar worden nog nader onderzocht, mede uit oogpunt van beheersbaarheid en ondergrondse infrastructuur. Van belang hierbij is dat de entree van het gebied via de Diesterbaan de huidige informele sfeer in termen van groen en bestrating behoudt. Bovendien is het bruggetje over de gracht ongeschikt voor zwaar verkeer.

- Advies:
Realiseren van een tweede ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer.

3.6 Parkeren

Parkeerruimte in het bestaande gebied is beperkt en informeel aanwezig. Dit wordt geformaliseerd door aanleg en wordt afgestemd op de beeldkwaliteit van het monument. In het besloten gedeelte van het gebied, het monument, wordt autoverkeer geweerd. De huidige parkeermogelijkheden binnen het monumentale complex vervallen. Parkeren in een kleinschalig vorm, met name voor de huidige functies, wordt teruggebracht in de randzone van het gebied. Hiertoe zijn diverse mogelijkheden, met name gelegen aan de nieuwe IJzerenmanweg en ter hoogte van de Boostengymzaal en boerderijgebouwen. De

realisatie en uitbreiding van parkeercapaciteit wordt afgestemd op het tempo en ontwikkeling van functies en activiteiten in het gebied.

- Advies:
Weren van autoverkeer en parkeren binnen het monumentale complex en de parkeerfunctie kleinschalig terugbrengen in de randzone.

Incidenteel is in het gebied sprake van grootschalige activiteiten met een ruimere parkeerbehoefte. In een dergelijk geval is een tijdelijke toegang voor autoverkeer vanaf de Kazernelaan te realiseren gecombineerd met parkeren op het huidige sportveld. Aanleg van een permanente parkeervlakte is op korte termijn niet reëel en gewenst. In de omtrek zijn verschillende parkeervlakken aanwezig, maar niet allemaal openbaar. Het gebruik maken van parkeervoorzieningen in de directe omgeving is een serieuze optie die nader onderzocht wordt. In onderstaand kaartbeeld zijn de aanwezige parkeergelegenheden in de directe omgeving van De Lichtenberg geïnventariseerd. Op de kaart ontbreekt de gemeentelijke parkeerplaats nabij de natuurschaatsbaan.



Figuur 15: Parkeervoorzieningen omgeving

Nast bestaande parkeerplaatsen wordt in het kader van de uitbreiding van de Koninklijke Militaire School een niet-openbare parkeervoorziening gerealiseerd door Defensie met een capaciteit van circa 450 parkeerplaatsen. In overleg met Defensie wordt gezien of een incidenteel medegebruik, bijvoorbeeld in geval van grootschalige evenementen, tot de mogelijkheden behoort. Mogelijk dat ook op het bestaande bedrijventerrein Kanaalzone (niet-openbare) parkeergelegenheden zijn waarvan incidenteel gebruik gemaakt kan worden.

Uitgesloten is het parkeren op Diesterbaan, Kazernelaan, Nelissenhofweg en IJzerenmanweg tussen Dennenoord en de aftakking naar boerderij De Helmonder. De woonbuurten tegen Kazernelaan en Diesterbaan zijn zeker geen optie voor opvang incidenteel parkeren.

Voor het fietsparkeren wordt uitgegaan van een normstelling van 25 fietsparkeerplekken per 100 bezoekers. De fietsparkeerplekken worden bij voorkeur ter plaatse van de ingangen van het gebied gerealiseerd. Ook ten aanzien van de realisatie en uitbreiding

van fietsparkeercapaciteit geldt dat deze wordt afgestemd op het tempo en ontwikkeling van functies en activiteiten in het gebied.

- | |
|------------------------------------------------------------------------|
| <p>➤ Advies:
Realiseren van voldoende fietsparkeergelegenheid.</p> |
|------------------------------------------------------------------------|

3.7 Mogelijke gebruiksfuncties

Voor een duurzame instandhouding van het complex is 'gebruik' een belangrijke voorwaarde. Het gebied krijgt een functie. Deze functie past, en heeft bij voorkeur een meerwaarde, binnen de cultuurhistorische randvoorwaarden. Het ontplooiën van dergelijke functies vraagt goed ondernemerschap en visie. Ten tijde van het schrijven van deze visie is er geen concreet initiatief. Op deze plaats wordt volstaan met een denkrichting bestaande uit een, niet limitatieve, opsomming van inpasbare activiteiten. Ten aanzien van al deze potentiële activiteiten geldt dat eventuele concrete initiatieven hiertoe op de schaal van Weert worden beoordeeld in het licht van soortgelijke, mogelijke concurrerende, initiatieven elders.

- Theaterfunctie in brede zin. Qua schaalgrootte passend bij de aanwezige voorzieningen. Toneel, dans, muziek, film en congressen in de open lucht. Een (gedeeltelijke) overkapping van het openlucht theater is hierbij niet uitgesloten. Een inventarisatie van de potentiële (lokale) gebruikers van het theater is opgenomen in bijlage 3;
- De beslotenheid van het monumentale gedeelte van het gebied biedt opties voor bijzondere en intieme gelegenheden zoals huwelijk, bedrijfsfeesten en herdenkingsbijeenkomsten;
- Een mortuarium-hotel met een natuurbegraafplaats, maar ook een congrescentrum, coachings- of trainingscentrum;
- Expositie functies als beeldentuin, kunstgalerij, tentoonstellingsruimte;
- Informatiecentrum voor bijvoorbeeld architectuur;
- Cultureel-creatieve functies, zoals een kunsthuis (Boostengymzaal);
- Wellness functies zoals hammam (tevens multicultureel ontmoetingscentrum), sauna, zonnestudio, massage, lichamelijke verzorging;
- Stillness functies (besloten karakter gebied): stiltecentrum, meditatie ruimten;
- Recreatieve sportvoorzieningen aansluitend op tennisvelden: studio's voor dans, yoga of kleinschalige sport;
- Gebiedseigen horecafunctie, faciliteit voor theater en sportvereniging, theetuin, kleinschalige exclusieve eetgelegenheden;
- Uitbreiding van de waterlopen als gebiedseigen element, bijvoorbeeld ter plaatse van het voormalig zwembad, als podium voor waterkunstwerken, -beelden, -sfeerelement;
- Kleinschalige en beperkte bedrijvigheid als impuls voor het gebied, gesitueerd in of nabij bestaande bebouwing. Bijvoorbeeld een kantoorruimte in het theatergebouw of een informatiecentrum in de entreegebouwen. Bebouwing kan alleen onder strikte randvoorwaarden en in zeer beperkte mate toegevoegd worden;
- Stopplaats binnen een stelsel van recreatieve fiets- en wandelroutes van de stedelijke zone naar het buitengebied.
- Facilitaire voorzieningen ten behoeve van de functies in het gebied zoals garderobe, sanitair en catering (mogelijk in het oorspronkelijk daarvoor bedoelde entreegebouw).

- | |
|----------------------------------------------------------------------------|
| <p>➤ Advies:
Instemmen met de mogelijke functies als denkrichting.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------|

4. Ontwikkeling gebied Lichtenberg

De ontwikkeling van het gebied De Lichtenberg van huidige situatie naar eindbeeld, kan grofweg via twee scenario's verlopen:

- Stap voor stap
- Korte klap

In dit hoofdstuk worden beide scenario's beschreven. Daarnaast is het denkbaar dat het eindbeeld, vanwege het ontbreken van passend gebruik, niet haalbaar blijkt. In dat geval is er sprake van een "status quo beeld".

Stap voor stap

Op dit moment ontbreekt een concrete activiteit of ondernemer die een plan kan dragen alsmede een "gouden idee" om in één keer het plan op de kaart te zetten. Dit pleit voor een kleinschalige aanpak, waarbij het (nood)herstel en het ontwikkelen van initiatieven stap voor stap plaatsvindt. Hierdoor kan via een geleide aanlooperperiode grip ontstaan op de ontwikkeling en het onderhoud van het gehele gebied. Overzichtelijke stappen kunnen worden bijgestuurd in de te nemen vervolgstappen en de te ontwikkelen activiteiten. Bovendien kunnen stappen en keuzes in de restauratie van het monument optimaal afgestemd worden op het beoogde eindgebruik. Met andere woorden: restauratie is afgestemd op het gebruik met respect voor het monument.

Hieruit volgend zou een beperkte opzet toegepast kunnen worden om binnen een aanlooperperiode van 5 jaar het plan op te bouwen en te ontwikkelen. Hiervoor wordt een investering gepleegd op twee gebieden. Ten eerste de verwerving, het herstel en onderhoud van het monumentale complex. Deze investering is eenmalig en omvangrijk maar wordt los gesteld van de exploitatie op de korte termijn. De investering kan in fasen worden gedaan, zodat eerst het minimale, noodzakelijke herstel en onderhoud plaatsvindt dat nodig is voor een (beperkte) ingebruikname van het complex.

Ten tweede worden initiatieven om het complex in gebruik te nemen ondersteund met financiële middelen en menskracht. Dit heeft het doel om activiteiten van de grond te krijgen en naamsbekendheid te ontwikkelen. Beide zijn noodzakelijk om voor de lange termijn een structurele kostendrager voor het gebied te vinden. Deze factoren samen worden in een exploitatie voor de eerste 5 jaar opgenomen. Van belang is het hierbij om een haalbaar en meetbaar doel te stellen.

Door in de aanlooperperiode een beperkt schaalniveau na te streven, blijven de risico's van de ontwikkeling beperkt. Een grootschalige ontwikkeling betekent immers grote investeringen en grote risico's. Met behulp van kleinschalige ingrepen kunnen in de exploitatie op korte termijn resultaten worden behaald die meetbaar en haalbaar zijn. Een beperkt schaalniveau betekent echter wel dat de openingstijden beperkt zijn en dat er bijvoorbeeld met name sprake is van seizoensactiviteiten. De huidige functies in het gebied blijven gerespecteerd zolang niet een meer passende invulling gerealiseerd kan worden. Leegstand wordt voorkomen.

Korte klap

Dit ontwikkelscenario is eigenlijk alleen aan de orde indien op korte termijn het totale restauratie budget voorhanden is. Dit scenario zou dichterbij kunnen komen in het geval met succes aanspraak gemaakt wordt op recent bekend gemaakte Rijkssubsidie mogelijkheden (zie paragraaf 5.2).

Nadeel van dit scenario is dat zeer waarschijnlijk de restauratie wordt uitgevoerd zonder dat het eindgebruik bekend is. Restauratie vindt plaats vanuit het cultuurhistorisch perspectief. Met andere woorden: gebruik volgt restauratie. Mogelijk worden hiermee de

toekomstige gebruiksmogelijkheden van het gebied beperkt. Dit kan een negatieve invloed hebben op duurzaam gebruik en instandhouding. De vraag bij dit scenario is of de korte klap past binnen de doelstelling van duurzaam behoud voor toekomstige generaties. Immers, zonder een passend gebruik blijft instandhouding moeizaam. Het ontbreken van passend gebruik de afgelopen 40 jaar is voornamelijk de oorzaak van de huidige deplorabele status van het gebied.

Status Quo Beeld

Het in hoofdstuk 3 geschetste eindbeeld is het streven. Door verschillende omstandigheden kan blijken dat dit eindbeeld niet gehaald wordt. Zo is het denkbaar dat niet tot volledige verwerving van de gronden en opstallen kan worden overgegaan. Ook kan blijken dat het gebied onvoldoende gebruikers trekt om zichzelf duurzaam in stand te houden. Subsidies kunnen niet toegekend worden, middelen niet beschikbaar worden gesteld, et cetera.

In dergelijk gevallen wordt een status quo beeld nagestreefd. In dit beeld wordt verder verval van met name het monumentale gedeelte van het gebied tegengegaan door noodherstel te plegen. De huidige situatie wordt als het ware 'bevroren'.

➤ Advies:
Kiezen voor het stap-voor-stap scenario voor de ontwikkeling van het gebied, uitgaande van de huidige beperkte middelen.

Om het groeimodel in te vullen conform het scenario stap-voor-stap, wordt een aantal activiteiten parallel aan elkaar doorlopen. Deze zullen nu worden toegelicht.

4.1 Planvorming

Het plangebied De Lichtenberg maakt op dit moment onderdeel uit van het bestemmingsplan NRP-gebied, dat is vastgesteld op 28 oktober 1999 en goedgekeurd door GS op 6 juni 2000. Het complex valt deels onder de bestemming "Bos- en natuurgebied" en deels onder de bestemming "Bijzondere Doeleinden". Onder de laatste bestemming vallen doeleinden van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, onderwijs, opvoeding, cultuur en lichamelijke en geestelijke volksgezondheid. De tennisbaan heeft de bestemming "Recreatieve Doeleinden" met de aanduiding "Tenniscomplex". In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het gebied van de Lichtenberg. Wijziging naar een hotel/health centre is hiermee mogelijk. Opmerkelijk is dat er geen bouwblok is opgenomen voor de bebouwing in het monument. Het theater is niet positief bestemd.

Om de ontwikkeling van het gebied mogelijk te maken, wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld voor het gebied. Hiervoor wordt een aantal stappen gezet. Allereerst wordt de visie uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan en een groenplan, waarin de randvoorwaarden in de voorliggende visie verder worden uitgewerkt. Vervolgens wordt dit vertaald in een bestemmingsplankaart. Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan worden diverse onderzoeken uitgevoerd. Middels het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt het gebied beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen, de huidige situatie wordt bevroren.

➤ Advies:
Opstellen van een separaat bestemmingsplan voor het gebied De Lichtenberg en hiertoe een voorbereidingsbesluit nemen.

4.2 Grondverwerving

Parallel aan de verdere uitwerking van de planvorming wordt de grondverwerving verder ter hand genomen. Het huidige grond- en opstaleigendom in het gebied is divers. In onderstaande tabel is het eigendom weergegeven per kadastraal perceel. Daarnaast zijn de monumentale delen van het complex benoemd. In deze tabel is de meest recente verwerving door de gemeente Weert (21 december 2009, percelen K4090 en K 4094) verwerkt.

Kadastraaln ^r	Omvang	Eigendom	Bijzonderheden
K 4090 (gedeeltelijk)	6,34 ha	Gemeente	- Mariakapel - Entreegebouw + pleintje - De Helmonder - Opslagloods - Brug
K 4092	2,29 ha	Provisus	Erfpacht Dressuurstal IJzerenman - Theater - Theatergebouw
K 4093	1,76 ha	Provisus	Erfpacht TC Lichtenberg Onderhuur Petanquevereniging (ged.) - Tennisbanen - Zwembad - Pomphuis - Ommuring - Omwalling
K 4094	0,38 ha	Gemeente	- Gracht

De (regie op de) uitvoering van de visie lijkt het meest gegarandeerd indien de gemeente Weert beschikt over het volledig eigendom in het gebied. De eerste fase hierin is begin 2010 succesvol afgerond. De tweede fase, bestaande uit de verwerving van de overige gronden en opstallen, krijgt in de loop van 2010 vorm. Met zowel grondeigenaar als erfpachters worden gesprekken gevoerd met als doelstelling te komen tot een minnelijke verwerving van de positie.

Gemeentelijk eigendom is overigens geen noodzakelijke voorwaarde om deze visie te realiseren. Ook particulieren worden in staat geacht de herontwikkeling van het gebied ter hand te nemen, zolang dit past binnen de visie op De Lichtenberg.

4.3 (Nood)herstel en ingebruikname gebied

Het herstel en behoud van De Lichtenberg vraagt een aanzienlijke financiële investering (zie hoofdstuk 5), waarbij in deze fase van het proces de eventuele opbrengsten nog niet geconcretiseerd zijn. Om de financiële investeringen in het gebied op een verantwoorde wijze te laten plaatsvinden, wordt een meerjarig groeimodel voorgestaan.

In eerste instantie wordt volstaan met het uitvoeren van noodherstel om het complex te consolideren en verder verval tegen te gaan. Deze (minimale) investering maakt het mogelijk om het complex in gebruik te nemen. Vervolgens is het aan het complex om zichzelf "te bewijzen" in termen van



gebruik en opbrengsten. Het is belangrijk om met name de eerste (eenmalige) activiteiten in De Lichtenberg breed bekend te maken en te stimuleren. We gaan De Lichtenberg "wakker kussen".

Gedachte is om de investering in het gebied gelijk te laten oplopen met het feitelijke gebruik en eventuele opbrengstrealisatie van het complex. Hiervan kan worden afgeweken als er voor het herstel van het complex voldoende middelen beschikbaar worden gesteld via subsidies, sponsors en fondsen. In dat geval zal het herstel eerder plaatsvinden.

Om uitvoering te kunnen geven aan (nood)herstel van het complex, wordt op korte termijn een restauratieplan opgesteld. Deze heeft tevens een functie in de onderbouwing van subsidie-aanvragen.

➤	Advies: Opstellen van een restauratieplan.
➤	Advies: Noodzakelijke maatregelen treffen voor de instandhouding van gebouwen, voor zover middelen dat toelaten.

4.4 Sponsors- en fondsenwerving

De kosten voor de restauratie van de Lichtenberg kunnen deels worden vergoed door middel van subsidies. Omdat dit waarschijnlijk niet voldoende is, worden ook sponsors en fondsen geworven om de kosten te financieren. Dit laatste is cruciaal voor het spoedig restaureren van het complex. Bij onvoldoende middelen zal de investering in het gebied immers gelijk oplopen met het feitelijke gebruik van het complex en daardoor waarschijnlijk over een langere periode worden uitgestreken.

Voor het werven van sponsors en fondsen wordt een plan van aanpak opgesteld. Hiervoor wordt contact opgenomen met Stichting Martinus Monument, die zich inzet voor de restauratie en het onderhoud van de Sint Martinuskerk. De stichting heeft een aantal ludieke maar effectieve acties opgezet om sponsors te werven (bijvoorbeeld het "Gilde van Martinuswachters" en een adoptieplan). Aandachtspunt in het plan van aanpak is daarnaast het onder de aandacht brengen van het project bij bestaande groeperingen (o.a. projectgroep Kempenbroek en samenwerkingsverband de IJzeren Man). Het traject om sponsors en fondsen te werven kan worden gestart als het complex de Lichtenberg een Rijksmonumentenstatus heeft en de visie voor het gebied is vastgesteld.

➤	Advies: Opstellen van een plan van aanpak voor het werven van fondsen en sponsors.
---	---------------------------------------------------------------------------------------

5. Uitvoerbaarheid

Om de uitvoerbaarheid van de visie voor het plangebied De Lichtenberg te bepalen, is inzicht in de exploitatie en kosten voor het noodherstel belangrijk.

Subsidiemogelijkheden kunnen daarnaast bijdragen aan de financiering van het ontwikkelen van het gebied. Deze punten worden in dit hoofdstuk nader toegelicht.

5.1 Grondexploitatie

Om in deze abstracte fase van visievorming een gevoel te krijgen bij de financiële grootheden binnen het project, is een globale grondexploitatie opgesteld. Deze grondexploitatie heeft betrekking op de benodigde investeringen en opbrengsten in het gebied. Het resultaat van de grondexploitatie Lichtenberg sluit op een resultaat van € 6,5 miljoen negatief (eindwaarde). Uitgangspunt voor de grondexploitatie is om het gehele gebied weer in functionele staat te krijgen. Afhankelijk van de eventuele functies die zich zouden kunnen en willen vestigen in het gebied kan het zijn dat er additionele investeringen nodig zijn. Daar is in deze exercitie geen rekening mee gehouden.

Kosten

Restauratie (rijks)monumentale gebouwen

Ten aanzien van vier gebouwde objecten in het complex is een kostenopzet gemaakt voor enerzijds direct noodherstel en anderzijds volledige restauratie. Uitgangspunt bij deze kostenopgaaf is een kostenraming uit 2006 van Stichting Behoud de Lichtenberg. Vervolgens heeft in 2010 een opname ter plaatse plaatsgevonden om deze kostenopgaaf te actualiseren.

In onderstaande tabel zijn per object de kosten voor noodherstel en totale restauratie weergegeven. In de grondexploitatie zijn voor de gebouwen openluchttheater, theatergebouw, Mariakapel en het zwembad de kosten opgenomen van volledige renovatie, te weten € 1,8 miljoen.

Tabel 1: Indicatieve restauratiekosten per 1 maart 2010

Object	Noodherstel	Restauratie	Opmerkingen
Theater	€ 437.000	€ 769.000	Nader onderzoek gewenst naar verzakken en scheurvorming in theatermuur.
Theatergebouw	€ 110.000	€ 397.000	Excl na-isoleren, asbestsanering, zonwering, vloerafwerking, aansluiting op nuts en straatwerk
Mariakapel	€ 20.000	€ 113.000	Kostenopgaaf op basis van een concrete offertes. Noodherstel vindt, na besluitvorming, op korte termijn plaats.
Zwembad	€ 42.000	€ 533.000	Excl asbestinventarisatie, herstelkosten zwembad (onbekend vanwege ontbreken opnamemogelijkheden), herinrichting omgeving, verplaatsen tennisbaan en eventuele sloop clubgebouw tennis.
Totaal	€ 609.000	€ 1.812.000	

Bovenstaande bedragen zijn exclusief BTW en prijspeil 2010. Geadviseerd wordt om bovenstaande kosten jaarlijks te verhogen met 6% vanwege verval en 3% vanwege indexatie. In het overzicht ontbreekt een overzicht van de herstelkosten voor De

Helmonder en de Boostengymzalen. Deze gegevens zijn ten tijde van het schrijven van deze rapportage niet beschikbaar.

Grondverwerving en -exploitatie

Voor het opstellen van de grondexploitatie is uitgegaan van een volledig gemeentelijke grondexploitatie. Hierbij heeft de gemeente alle gronden in eigendom en zal deze op eigen kosten en risico gaan ontwikkelen.

Een gedeelte van de verwervingen, 6 hectare grond en opstallen, is reeds gerealiseerd voor een bedrag van circa € 1,3 miljoen. Daarnaast is in de exploitatie een reservering opgenomen voor de overige verwervingen. Momenteel wordt een taxatie uitgevoerd naar de waarde van de resterende gronden en opstallen.

Aanleg openbaar gebied

Om het gebied functioneel te maken wordt het gebied vrij gemaakt van ongewenste begroeiing en vervuiling voor zover bekend is. Verdere investeringen zijn nodig om het gebied tot een aangename verblijfslocatie te maken en zo verdere verloedering tegen te gaan. Om dit te doen is er geld geraamd om een eenvoudige parkachtige omgeving aan te leggen. Hierin loopt infrastructuur voor fietsers en wandelaars. De totale investering in de openbare ruimte wordt ingeschat op € 900.000.

Opbrengsten

Gebruik en verkoop van gronden en opstallen

Er is nog onduidelijkheid in de functies die zich in het gebied zouden willen vestigen, dat maakt het niet mogelijk om de eventuele opbrengsten te bepalen. Deze zijn dan ook niet in de grondexploitatie opgenomen.

Subsidies

De mogelijke subsidies van Actief Bodembeheer de Kempen voor de bodemsaneringen en de provincie (10% van de restauratiekosten) maken onderdeel uit van de grondexploitatie. Ten aanzien van de overige subsidies zijn nog geen harde toezeggingen gerealiseerd. Derhalve zijn deze niet opgenomen in de exploitatie. In paragraaf 5.2 wordt uitgebreider stilgestaan bij de subsidiemogelijkheden.

Conclusie

Op basis van deze globale financiële doorrekening is de conclusie gerechtvaardigd dat het in stand houden van het monumentaal complex alleen mogelijk is door de binding aan een functionele invulling die als kostendrager fungeert, al dan niet ondersteund met extra bijdragen.

Naast bovenstaand investeringsplaatje is ook de meerjaren exploitatie van het gebied van belang na in gebruik name. Hierbij wordt gestreefd naar een sluitende exploitatie.

➤ Advies:
Streven naar een sluitende meerjaren exploitatie na in gebruik name.

5.2 Subsidiemogelijkheden

Uit het voorgaande blijkt dat er hoge kosten gemoeid zijn met het herstellen en duurzaam behouden van het complex De Lichtenberg. Vanwege de hoge cultuurhistorische waarde van het complex is een gedeelte van deze kosten mogelijk subsidiabel. Er is een scan uitgevoerd naar de subsidiemogelijkheden. De resultaten zijn opgenomen in het rapport "subsidiescan gemeente Weert De Lichtenberg" d.d. januari 2010. Hierin zijn zeer uiteenlopende subsidiemogelijkheden opgenomen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen:

- Subsidies voor de restauratie

- Subsidies voor de herbestemming
- Algemene subsidies

In het rapport "subsidiescan gemeente Weert De Lichtenberg" wordt geadviseerd om, nadat de Rijksmonumentenstatus is toegekend, eerst in te zetten op het aanvragen van subsidie voor restauratiewerkzaamheden. Hiervoor is overleg gevoerd met de Provincie in het kader van de Monulisa subsidie. Daarnaast wordt geadviseerd om contact op te nemen met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om de visie voor de Lichtenberg te bespreken. Een eerste stap is hier al in gezet doordat een ambtenaar van de Rijksdienst heeft deelgenomen aan de expert meeting die in het kader van het planvormingsproces heeft plaatsgevonden.

In het rapport "subsidiescan gemeente Weert De Lichtenberg" zijn overigens alleen de directe subsidiemogelijkheden in beeld gebracht. Vanwege de hoge monumentale waarde van het gebied, is de kans groot dat via het werven van fondsen en sponsors aanvullende middelen beschikbaar worden gesteld. Meer informatie hierover is opgenomen in paragraaf 4.4.

BRIM

Een belangrijke subsidiemogelijkheid volgt uit het Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Monumenten (BRIM). Het doel van deze regeling is om eigenaren van beschermde monumenten financieel te ondersteunen bij de instandhouding (onderhouden en herstelwerkzaamheden, waaronder ook het wegwerken van restauratieachterstanden). De hoogte van de subsidie is afhankelijk van het rijksnummer dat de Lichtenberg zal ontvangen. Voor gemeenten wordt in de meeste gevallen ca. 30% gesubsidieerd. Nadeel van deze regeling is dat de indieningperiode voor een subsidieaanvraag afhankelijk is van het te ontvangen Rijksmonumentennummer.

Een belangrijk aspect bij deze rijkssubsidie is de recente ontwikkeling waarbij het Rijk in 2010 en 2011 € 23 miljoen per jaar extra beschikbaar stelt voor de restauratie van rijksmonumenten. Hiervan is € 15 miljoen beschikbaar voor herbestemming (nieuwe functie of herstel van de functie na een periode van leegstand waarbij de subsidiabele kosten groter zijn dan € 500.000) en grote restauraties van rijksmonumenten waarbij de functie niet verandert (€ 2.000.000). Er is ook subsidie beschikbaar voor het wind- en waterdicht houden van de monumenten tijdens de planvormingsfase. Na 2011 zal de maatschappelijke spin off van een restauratie bij de toekenning van subsidies betrokken worden.

Monulisa

Een tweede serieuze subsidiemogelijkheid is Monulisa 2010 van de Provincie Limburg voor onder andere restauratiewerkzaamheden. Voorwaarde bij deze subsidie is dat de gemeente aantoonbaar eenzelfde geldelijke bijdrage in de kosten levert als de provincie. De Provincie heeft in haar brief van 20 oktober 2009 (kenmerk DOC200900108505) aangegeven dat wanneer de activiteiten in het kader van het project Lichtenberg uit reguliere budgetten (Monulisa) gefinancierd worden, voor maximaal 10% van de restauratiekosten een bijdrage kan worden verstrekt door de Provincie.

GOML / ABdK

Andere trajecten die zijn opgestart zijn ten eerste het aanvragen van een subsidie in het kader van Gebiedsontwikkeling Midden-Limburg voor de haalbaarheidsfase van het project en ten tweede het uitzoeken van de mogelijkheden van een subsidie van Actief Bodembeheer de Kempen voor de bodemsanering van de in het gebied aanwezige zinkassenvervuiling.

Subsidie	Omvang	Status
GOML - planvorming	€ 50.000 - € 100.000	Aangevraagd als onderdeel van IJzerenman gebied. Besluit verwacht november 2010
ABdK - Sanering zinkassen	60% van de saneringskosten	Toegekend, mits uitvoering uiterlijk 2011 gereed.
BRIM - noodherstel	Doorgaans circa 30%	In te dienen in 2010 na Rijksmonumentenstatus voor de onderdelen in gemeentelijk eigendom
Pot van "€ 23 miljoen" (rijk) Monulisa (provincie)	50% van de restauratie 10% van de restauratie	Aan te vragen in 2011 bij gereedkoming restauratieplan en gemeentelijk eigendom

Bijlage 1: Planproces visieontwikkeling

Projectgroep

Voor het opstellen van de visie hebben diverse overleggen plaatsgevonden. Allereerst is in een gemeentelijk projectgroep een brede inventarisatie gemaakt van aspecten die spelen in het gebied en de mogelijkheden die in het gehele gebied van belang kunnen zijn. Dit heeft betrekking op cultuurhistorie, groen, recreatie, infrastructuur, milieu en lopende plannen en aanvragen in en rond het plangebied. Het resultaat is een lijst van activiteiten voor (her)gebruik en ingrepen waaruit volgt wat kansen zijn, wat een bedreiging vormt en in welke mate dit zou kunnen gebeuren. In eerste instantie is benoemd wat beslist niet zou moeten gebeuren (bedreigingen) waardoor de kansen beter in beeld zijn gekomen. Vervolgens is ook de (concept) visie besproken.



Expert meeting

Om een beter beeld te krijgen van de mogelijkheden van het gebied, heeft een expert meeting plaatsgevonden. Een kleine groep van specialisten op het gebied van



architectuur, stedenbouw, monumenten, restauratie en herbestemming van wederopbouw projecten heeft de concept visie getoetst en een bijdrage geleverd in de heldere omschrijving van uitgangspunten en doelstellingen. Dit laatste is mede vertaald in een plankaart en toelichting die een doorkijk biedt naar de mogelijke uitwerkingen. De expertmeeting bevestigde dat er een heel nadrukkelijke ontwerpvisie geweest moet zijn voor de indeling en bouw van het monumentaal gebied de Lichtenberg rondom het openluchttheater. Deze origine van het ontwerp wordt de drager voor het

herstel van het complex en kan de basis vormen voor de ontwikkeling tegen en rond het monument. Want de verschillende gebieden en objecten binnen het plangebied zijn van invloed op het monument. Van belang is het om balans te kunnen brengen in het beschermen van de monumentale waarden en het scheppen van randvoorwaarden om die elementen te kunnen realiseren die de ontwikkeling van het gebied kunnen ondersteunen en dragen.

Samenstelling Expertmeeting

Mw. E. Wijdeveld, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Dhr. R. Crols, Gelders Genootschap
Dhr. A. Boon, Stichting Boei
Dhr. F. Humblé, Humblé Architecten
Dhr. F. Hoebens, Stedenbouwkundige, o.a. Openlucht theater Tegelen

Klankbordgroep

Een aantal externe partijen zijn nauw betrokken bij het complex de Lichtenberg. Allereerst is dat Stichting Behoud de Lichtenberg (vertegenwoordigd door Rob Langeslag en Gertie Buijs) die zelf ook een visie voor het gebied heeft opgesteld. Ten tweede beeldend kunstenaar, de heer Harrie Martens, die gewerkt heeft aan de kunstwerken van het complex waaronder het sgraffito kunstwerk op het theater. Deze partijen maken onderdeel uit van de klankbordgroep De Lichtenberg. Deze partijen hebben tijdens bijeenkomsten van de



klankbordgroep kennis kunnen nemen van de (concept) visie en hieromtrent geadviseerd. Belangrijkste punten uit dit advies zijn:

- De visie wordt grotendeels onderschreven
- Aandacht wordt gevraagd voor de cultuurhistorische waarde van de boerderijen in relatie tot de ontstaansgeschiedenis van het complex.
- Aandacht wordt gevraagd voor het groen wat schade veroorzaakt aan de gebouwde gedeelten van het complex.
- Ten aanzien van de voorgestelde langzaamverkeersroute van de Nelissenhofweg naar de boerderijen adviseert de klankbordgroep negatief, vanwege beheersbaarheid / veiligheid en strijdigheid met het besloten karakter van het gebied.
- Aandacht wordt gevraagd voor het zeer zorgvuldig omgaan met nieuwe initiatieven en bebouwing in het gebied. De monumentale waarde van het complex blijft behouden.
- In de oorspronkelijke opzet was er een trapje ter hoogte van het entreegebouw. De klankbordgroep wil dit graag in originele staat hersteld zien.



Figuur 16 Opnames AVRO's kunstuur 16 februari 2010

Bijlage 2: Nota van Randvoorwaarden

A. Randvoorwaarden uit projectopdracht

In de projectopdracht, welke op 25 augustus 2009 is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders, is een aantal randvoorwaarden voor de visie opgenomen die in lijn zijn met de aanbevelingen van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Het gaat om de volgende randvoorwaarden (deze worden deels ook genoemd in hoofdstuk 2):

- De visie handelt over het gemeentelijk monument de Lichtenberg en het gebied dat de Gemeente Weert in het kader van het project "Uitbreiding KMS" van Provisus Stichting Sint Jozef zal verwerven;
- Het gebied krijgt een gebruiksfunctie;
- De functie van het gebied ligt in het verlengde van de oorspronkelijke functie;
- De functie is openbaar toegankelijk zodat het complex voor de gemeenschap een cultureel belang krijgt en behoudt;
- Indien noodzakelijk is er ruimte voor een duurzame kostendrager in het gebied. Deze mag geen afbreuk doen aan het cultuurhistorische karakter van het gebied. Nieuwbouw is mogelijk indien dit ruimtelijk inpasbaar is;
- De samenhang in het gebied mag niet verloren gaan door versnippering;
- De Boostengymzalen en kunstboerderijen krijgen een passende herbestemming;
- De visie van Stichting Behoud de Lichtenberg wordt gezien als een inspiratiekader voor de visie van de gemeente.

B. Omgevingsfactoren

Het complex staat niet op zich zelf maar maakt deel uit van een groter geheel. Enerzijds de ontwikkelingen rond het terrein van het Bisschoppelijk College (BC) en de uitbreiding Koninklijk Militaire School (KMS) van de Van Horne Kazerne, waarbij ondermeer besloten is de Nelissenhofweg te onttrekken als openbare weg. Anderzijds speelt de ontwikkeling van het Natuur en Recreatieplan IJzeren Man (NRP), waarbinnen het complex de Lichtenberg een bijzondere positie inneemt (Nota verblijfsrecreatie en kadernota groen).

De ontwerpvisie voor het KMS terrein ten westen van de Nelissenhofweg is vrij globaal en voorziet in een bebouwingszone aan de Kazernelaan, die in een campusstructuur meer en meer openheid krijgt in de richting van de Lichtenberg. Behalve ambitie en beeldvorming zijn nog geen concrete bouwplannen of inrichting van het gebied aangegeven. Het bestaande sportveld tussen de Kazernelaan en IJzerenmanweg is een grootschalige lege ruimte die een markant uitzicht biedt op de westgevel van de Boostengymzaal (gemeentelijke monument). Deze zichtlijnen zijn karakteristiek en te behouden.

Het is duidelijk dat de overgang naar de Lichtenberg en de aansluiting rond de monumentale Boostengymzaal nog verder uitgewerkt moet worden. Het accent ligt daarbij meer op een landschappelijke benadering dan op een stedelijke benadering. Even belangrijk is de toegang naar en de functie voor de objecten die niet meer bereikbaar zullen zijn vanaf het terrein van het huidige BC. Het ligt voor de hand om de IJzerenmanweg vanaf de Diesterbaan hiervoor in te richten met de noodzakelijke infrastructuur maar dit betekent een doodlopende wegaansluiting. Hierbij wordt rekening gehouden met de beperkte capaciteit van de monumentale brug tussen Diesterbaan en IJzerenmanweg. Nog los van een mogelijke functionele invulling en ingrepen in het plangebied worden plannen wel steeds afgestemd op de bestaande waarden en kwaliteit van de Lichtenberg.

C. Cultuurhistorie

Een aantal randvoorwaarden komt voort uit de monumentenstatus van de Lichtenberg.

Bouwvergunning

Vanwege de status als monument wordt elke bouwkundige ingreep getoetst door de Welstandscommissie in het hoogste niveau (niveau 3). Dat betekent dat de wijziging naast aan de eisen voor de andere niveaus ook qua typologie, vorm en schaal, kleur en materiaal, structuur en authenticiteit en samenhang een bijdrage levert aan de omgeving. Deze criteria zijn hieronder opgenomen.

Op welstandsniveau 1: Soepel (niet storend)
voldoet een bouwwerk aan de "redelijke eisen van welstand" wanneer:

1. het gebruik maakt van de karakteristieken van het perceel;
2. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar typologie in zijn omgeving niet storend bouwwerk;
3. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving niet storend bouwwerk;
4. er ongeacht de bouwstijl of aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar zijn verschijningsvorm consistent ontwerp;
5. de verschijningsvorm een heldere relatie vertoont met de functie;
6. de structuur van de plattegronden consequent in de massa-opbouw tot uiting komt;
7. er sprake is van een evenwichtige opzet in maatverhoudingen van bouwvolumes, vlakverdelingen en gevelementen;
8. kleur- en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en niet storend in de omgeving.

Op welstandsniveau 2: Regulier (passend)
voldoet het bouwwerk slechts aan de "redelijke eisen van welstand" wanneer bovendien:

9. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar typologie in zijn omgeving passend bouwwerk;
10. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een naar vorm en schaal in zijn omgeving passend bouwwerk;
11. kleur en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en passend in de omgeving;
12. kenmerkende en beeldbepalende onderdelen van de gevels, zoals dakranden, kozijnprofileringen, raamindelingen en glassoorten, de verschijningsvorm op samenhangende wijze ondersteunen.

Op welstandsniveau 3: Bijzonder (bijdrage)
voldoet een bouwwerk slechts aan de "redelijke eisen van welstand" wanneer bovendien:

13. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een bouwwerk dat in typologie bijdraagt aan de kwaliteit van zijn omgeving;
14. er ongeacht de stijl of de aan het ontwerp ten grondslag liggende architectuuropvatting sprake is van een bouwwerk dat in vorm en schaal bijdraagt aan de kwaliteit van zijn omgeving;
15. kleur en materiaalgebruik in overeenstemming zijn met het karakter van het ontwerp en bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving;
16. het de stedenbouwkundige structuur herkenbaar maakt en de kwaliteit van de stedenbouwkundige ruimte versterkt;
17. bij verbouwingen en restauraties de authenticiteit van het bouwwerk en de samenhang in het gevelbeeld wordt gehandhaafd, hersteld of versterkt.

Monumentenvergunning

Voor gemeentelijke monumenten geldt de Monumentenverordening, artikel 7:

1. Het is verboden een gemeentelijk monument te beschadigen of te vernielen.
2. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften:
 - a. een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - b. een gemeentelijk monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Voor alle ingrepen, zowel restauratie en herstel als aanvulling met nieuwbouw, wordt dus een monumentenvergunning verleend. Daartoe neemt het college van B&W een beslissing op advies van de Monumenten-welstandscommissie. Hiervoor gelden de volgende eisen:

- Behoud gaat (altijd) voor vernieuwing;
- De ingreep doet recht aan het oorspronkelijke ontwerp;
- De ingrepen of toevoegingen zijn afleesbaar en herkenbaar (bij voorkeur subtiel);
- Aangepast kleur- en materiaalgebruik;
- Afgestemde detaillering;
- Bij vernieuwing aan een monument het oorspronkelijke materiaal toepassen of gelijkwaardig.

Bij rijksmonumenten geldt de Monumentenwet en de volgende aanvullende voorwaarde. Indien de ingreep een functiewijziging betreft of (gedeeltelijke) sloop wordt ook de Rijksdienst om advies gevraagd. Er is een regelmatig planoverleg, waarin dergelijke plannen kunnen voor besproken. Dit verdient aanbeveling.

Archeologie

Voor het onderdeel archeologie geldt de Monumentenwet, onderdeel Wet op de archeologische Monumentenzorg.

Er is een hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Conclusie uit het inventariserend veldonderzoek is dat er op het zuid-oostelijk deel van het terrein geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Bij grondverstorende activiteiten op het overige gedeelte is een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. In het bestemmingsplan krijgt dit gedeelte de dubbelbestemming archeologie. Voor grondverstorende activiteiten wordt een aanlegvergunningstelsel opgesteld.

Bestemmingsplan categorieën Waarde Archeologie (WR-A)		beslistabel onderzoeksplicht bij bestemmingsplannijging, aanleg-, sloop- en bouwvergunning GEMEENTEN WEERT EN NEDERWEERT		
Cat.	omschrijving categorieën archeologische gebieden	verstoringdiepte?	verstoringsoppervlak?	wel of geen onderzoeksplicht?
4	- wettelijk beschermde monumenten (WR-AM) - gemeentelijke archeologische monumenten	nee	nee	vergunningaanvraag bij Rijk conform monumentenwet. Bij gemeentelijke monumenten: vergunningaanvraag bij gemeente.
5	gebieden van (zeer hoge) archeologische waarde (WR-AW) - historische kern Weert, - kerken, kastelen, kerk-, kloosterterreinen, schansen, - lesten-/molencaten, AMI/terreinen (zeer hoge waarde)	> 40 cm? nee ja ja	> 50m²? - nee ja	Algemeen: bij voorkeur afstemmen op gemeentelijke Monumentenlijst (zie cat. 1) geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
1	gebieden van archeologische waarde (WR-AH) - historische kernen omtrent (dorpen en gehuchten) - AMI/terreinen van (hoge) archeologische waarde	> 40 cm? nee ja ja	> 250m²? - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
2	gebieden met verwachtingswaarde hoog (WR-Ah)	> 40 cm? nee ja ja	> 250m²? - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
3	gebieden met verwachtingswaarde middenhoog (WR-Afh)	> 40 cm? nee ja ja	> 250m²? - nee ja	geen onderzoeksplicht geen onderzoeksplicht onderzoeksplicht (inwinnen advies senior-archeoloog over aard uit te voeren onderzoek)
6	gebieden met verwachtingswaarde laag	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project valend onder Wet Maatschappij of Tracéaat
7	gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden	geen	geen	geen onderzoeksplicht, tenzij MER-plichtig of project valend onder Wet Maatschappij of Tracéaat

D. Natuur (groen en water)

Als de huidige situatie op de Lichtenberg vergeleken wordt met de oorspronkelijke groeninrichting, valt op dat het open park in de loop der jaren een bos is geworden. De uitzichten op de bijzondere gebouwen en de onderlinge zichtrelaties die kenmerkend waren voor het ontwerp, zijn komen te vervallen door de hoogte en vooral de dichtheid van de begroeiing. De denkbeeldige blokken (ommuurd en met groenwallen) in het oorspronkelijke ontwerp zijn niet meer in gebruik of door het verwilderde groen niet meer afleesbaar. Door de nog bestaande wanden (muur of groen) ruim te interpreteren, kan een zekere structuur afgeleid worden. Dit biedt de mogelijkheid voor een aanpak in de geest van het oorspronkelijk plan om het wenselijk beeld te herstellen en mogelijke toevoegingen in te passen.

De aanwezige bomen zijn bijna 50 jaar oud en dus zeer karakteristiek. Er zijn echter ook gebieden met lagere waarden. Het is mogelijk om groen te verwijderen, al wordt wel gelet op behoud van de landschappelijke invulling. Het gebied langs de Nelissenhofweg en het bosje bij de hoek Diesterbaan en IJzerenmanweg zijn van grote waarde door de aard en omvang en maken in die zin deel uit van de landschappelijke groenstructuur, die in de kadernota groen en het NRP aangeduid is.

Momenteel is het groen aan onderhoud toe. De ingrepen worden zorgvuldig afgestemd op de gebiedseigen karakteristiek van een besloten hof. Eventueel herstel van het oorspronkelijke principe van een park met open zones en zichtlijnen wordt afgestemd op de gebiedskwaliteit van recreatie, cultuur en natuur, ingebed in een natuurlijke beslotenheid. Niet iedere boom blijft behouden, maar het meer openen van het terrein draagt bij aan de aanwezige kwaliteit in de geest van het oorspronkelijke ontwerp. Dit geldt ook voor de aanwezige bruggen, duikers en gegraven verhogingen en grondkeermuren van natuursteen. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de bomen direct naast de muren van de Lichtenberg, die grote schade aan funderingen en afdekplaten (kunnen) aanrichten.

Tot slot wordt bij het onderhoud van de groenstructuur rekening gehouden met het bestaand beleid. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is het gebied de Lichtenberg aangeduid als P9 Stedelijke bebouwing. In de kadernota groen (gemeentelijk beleid) is het gebied aangeduid als groene long. Deze wordt behouden en versterkt. Eventueel kunnen hiervoor functies aan het gebied worden toegevoegd. In het bestemmingsplan staan in het driehoekige perceel dat momenteel in erfpacht is uitgegeven een aantal boomgroepen die behouden worden. Er zijn geen bomen op het terrein zelf in het bomenregister opgenomen. De laanbeplanting aan de Diesterbaan, Nelissenhofweg en Kazernelaan en 6 bomen nabij de IJzerenmanweg zijn wel opgenomen in het bomenregister.

In het gebied is een watersysteem aanwezig. Het zwembad werd oorspronkelijk gevoed met water uit het grachtenstelsel dat op zijn beurt water ontvangt uit het kanaal. Het stroompatroon van het water via grachten is een samenhangend systeem. Dit is van groot belang voor de waterkwaliteit in het gehele gebied en mede bepalend voor de cultuurhistorische waarde van de grachtengordel binnen het monument. Een randvoorwaarde voor de visie is dat het systeem in stand wordt gehouden. Eventueel kan de aanvoer via een duiker vanaf de Kazernelaan plaatsvinden. Mogelijk kan de hoeveelheid water dat aan de oppervlakte stroomt worden vergroot door het aanwezige water zichtbaar te maken. Hierdoor kan dit water dienen als afscheiding van het gebied. Het watersysteem is een onderdeel van het watersysteem IJzerenman. Dit laatste systeem is erg kwetsbaar doordat de doorstroming slecht is. Het water bij de Lichtenberg is erg voedzaam en op de gracht is veel exotisch kroos aanwezig.

De openruimte tussen de IJzerenmanweg en de boerderijen was in het verleden in gebruik als vijver. Mogelijk liggen er nog waterhuishoudkundige elementen onder het grasveld.

E. Infrastructuur

Het is belangrijk dat de ontsluiting in het gebied goed aansluit op de bestaande wegen en het beleid van de gemeente. Ook wordt het gebied voor fietsverkeer toegankelijker gemaakt. Daarnaast zijn er, als gevolg van het afsluiten van de Nelissenhofweg, plannen om de IJzerenmanweg aan te passen, zodat duidelijk is dat deze weg bedoeld is voor fietsverkeer en minder aantrekkelijk is als sluiproute voor autoverkeer.

De huidige parkeerdruk eventueel tijdelijk oplossen ten gunste van het middengebied en het entreeplein door hier het autoverkeer te weren en het parkeren te concentreren rondom de IJzerenmanweg.

F. Milieu

De afdeling Omgevingsbeleid heeft een scan uitgevoerd naar de milieuaspecten. Hierbij is er van uitgegaan dat binnen het ontwikkelingsgebied geen rustige woonwijk wordt ontwikkeld. Het gebied grenst aan de zuidzijde (gescheiden door de Diesterbaan) wel aan een rustige woonwijk. Binnen het gebied zal ongeacht de toekomstige bestemmingen altijd activiteit aanwezig blijven. Deze toekomstige activiteiten binnen het gebied zijn in harmonie met de omgeving, hierbij wordt wel opgemerkt dat hinder voor de omgeving niet altijd hoeft te worden voorkomen. De resultaten van de scan luiden als volgt:

a. Bedrijven in de omgeving:

Omdat binnen het plangebied een gemengde ontwikkeling zal komen, wordt voor de toetsing aan milieuaspecten rekening gehouden met omgevingstype "gemengd gebied".

In onderstaande tabel is de bedrijvigheid rond het plangebied weergegeven zoals volgt uit het programma "Milis" van de afdeling Milieu- en bouwzaken.

	Naam bedrijf	Adres	Milieu Cat.	Afstand [m]	Opmerking
A	Dressuur en springstal IJzeren Man	IJzerenmanweg 4	3	50	Vergunning Wet milieubeheer
B	Van Hornekazerne	Kazernelaan 101	3	50	Activiteitenbesluit
C	MOB-complex	Diesterbaan	4	200	Vergunning Wet milieubeheer
D	Lancome	Kazernelaan 122	2	30	Activiteitenbesluit
E	Wiermans	De Fuus 5-7	4	100	Vergunning Wet milieubeheer

Dressuur en springstal IJzerenMan

De dressuur en springstal grenst aan het ontwikkelingsgebied De Lichtenberg, dit betekend dat de springstal enige (naar verwachting geringe) overlast kan geven aan de (west)zijde van het ontwikkelingsgebied De Lichtenberg.

Bij de planning van de bestemming wordt hier rekening mee gehouden, zowel in positieve als negatieve zin.

Van Hornekazerne

De Van Hornekazerne ligt op een kleinere afstand dan 50 m vanaf het plangebied. Voor wat betreft de huidige kazerne (oostzijde) is sprake van een parkeerplaats en achterkant van bebouwing. De toekomstige ontwikkeling van de kazerne aan de noordkant ligt op zeer korte afstand van het plangebied. Hier komt in overleg met defensie een zodanig invulling van het terrein dat dit goed samengaat met de toekomstige bestemming van het gebied De Lichtenberg.

De Van Hornekazerne hoeft niet belemmerend te zijn voor toekomstige bestemmingen binnen het plangebied.

MOB-complex

Het MOB-complex is een categorie 4 inrichting. De richtafstand voor een categorie 4.2 bedrijf tot een gemengd gebied (zoals de Lichtenberg) bedraagt 200 m. De werkelijke afstand van het MOB-complex tot de plangebied de Lichtenberg is ruim 140 m. Dit betreft het bos aan de westzijde van de IJzerenmanweg. De afstand van het MOB-complex tot de IJzerenmanweg bedraagt ruim 200m. Bij de toekomstige bestemming wordt alleen kritisch naar de invulling van het betreffende bosperceel gekeken.

Lancome Kazernelaan 122

Dit is een categorie 2 bedrijf. De afstand tot het plangebied bedraagt ruim 80 m, zodat dit bedrijf geen beperkingen geeft voor de toekomstige invulling van het plangebied De Lichtenberg.

Wiermans De Fuus 5-7

De activiteiten die door Wiermans worden uitgevoerd betreft het verzamelen en opblussen van oud papier.

Categoriebedrijf is 4.1. De richtafstand voor een dergelijk bedrijf tot het plangebied is volgens de brochure "Bedrijven en milieuzonering" 100 m. In werkelijkheid is de afstand ruim 120 . Het bedrijf van Wiermans is daarom geen beperking voor toekomstige bestemmingen binnen het plangebied.

(Overige) industriegebieden

Het dichtsbijgelegen industrieterrein (Kanaalzone 2) is ruim 200 m van het plangebied gelegen. De invloed van dit industrieterrein op het plangebied is nihil, net als van alle andere industriegebieden.

b. Bodem:

Voor dit deelgebied zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

	Rapportcode Strabis	Datum rapport	Straat	Huis nr.	Type onderzoek	Documentnr
A	AA098802159	27-09-2006	IJzerenmanweg	15	Indicatief onderzoek ABdK zinkassen	4439114
B		23-11-2009	IJzerenmanweg		V.O.	431WRT/09/R1

Uit de onderzoeken is gebleken dat op het terrein in het verleden zinkassen zijn toegepast met als gevolg dat op deze plaatsen de bodem is verontreinigd met zware metalen. Nader onderzoek evenals sanering van de verontreiniging is noodzakelijk.

Voor het plangebied is geen dekkend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het bosgebied ten westen van de IJzerenmanweg en het weiland tussen de IJzerenmanweg en de oprit naar de woningen IJzerenmanweg 5 tot en met 7 wordt nog een onderzoek uitgevoerd.

c. Externe veiligheid:

Het plangebied Lichtenberg is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen"
- Het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg of een spoorweg
- Langs de Kazernelaan is een buisleiding gelegen voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen. Deze buisleiding kan beperkingen opleveren voor de toekomstige bestemming.

Uit het bovenstaande blijkt dat externe veiligheid op het betreffende plangebied van toepassing is, vooral langs de Kazernelaan.

Zodra omtrent de bestemming langs de Kazernelaan meer bekend is kan voor wat betreft de advisering inzake externe veiligheid een beroep gedaan worden op de gemeente Venlo (bij deze gemeente is de expertise voor Noord en Midden Limburg onder gebracht).

Wel ligt er in het noorden van het gebied een Nafta-leiding. Rond deze leiding ligt een beschermingszone van ca. 20 meter die de bouwmogelijkheden beperkt. Ook zijn er ondergrondse tanks aanwezig in het gebied.

d. Geluid:

Naar verwachting worden er geen geluidsgevoelige bestemmingen in het gebied de Lichtenberg bestemd.

Indien dit wel het geval wordt, is er aandacht voor het geluid.

In de omgeving van het plangebied zijn twee geluidsbronnen gelegen, n.l. de Diesterbaan en de Kazernelaan.

Naar verwachting zal het geluidsaspect geen beperkingen leveren, ook niet op eventuele geluidsgevoelige bestemmingen. Bij nadere uitwerking wordt het geluidsaspect betrokken.

Het geluid van de bedrijven in de omgeving (dressuur en springstal, de kazerne en het MOB-complex) is verwerkt in het aspect "bedrijven in de omgeving".

e. Luchtkwaliteit:

Afhankelijk van de toekomstige bestemming is onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk. Belangrijkste reden om een onderzoek uit te voeren is een toename van het verkeer.

Conclusie scan milieuaspecten:

- *bedrijvigheid in de omgeving:*
In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waarbij in geringe mate rekening wordt gehouden met de toekomstige bestemming.
- *bodem*
Voor het plangebied is onderzoek uitgevoerd, maar gezien de verontreiniging die is gevonden wordt naderonderzoek uitgevoerd.
- *externe veiligheid*
In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven, wegen of gelegen waarop de externe veiligheid van toepassing is. Langs de Kazernelaan is een buisleiding gelegen waarmee rekening wordt gehouden.
- *geluid*
Het plangebied is gelegen binnen de zone van de Diesterbaan en de Kazernelaan, afhankelijk van de bestemming wordt er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.
- *Luchtkwaliteit*
In het kader van het "Besluit luchtkwaliteit" wordt afhankelijk van de bestemming een onderzoek uitgevoerd.

G. Cultuur, recreatie en sport

De visie wordt afgestemd op de ontwikkeling van het NRP-gebied en de gebiedsvisie Midden-Limburg. In de Cultuurnota 2009-2013 (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2008) is aangegeven dat het in de lijn der verwachting ligt dat de Lichtenberg in de toekomst een cultureel-toeristisch karakter krijgt. De Lichtenberg wordt in de Nota van Uitgangspunten genoemd als manifest knelpunt. Te lang wordt er al gesproken over herbestemming en te lang blijven concrete maatregelen uit. Dit is voor het monument een zeer ongewenste situatie. In de huidige planperiode vindt dan ook een haalbaarheidsonderzoek en een besluit over herbestemming plaats.

De tennisvereniging in het gebied is voornemens om de tennisbanen te renoveren en heeft hiervoor een subsidie van de gemeente ontvangen. De uitvoering hiervan is inmiddels gestart. Hierdoor kunnen de winterbanen in de toekomst mogelijk verdwijnen.

Bijlage 3: Potentiële gebruikers

De volgende culturele groepen kunnen worden aangemerkt als potentiële gebruikers van het openluchttheater:

a) De volgende professioneel Culturele Instellingen worden betrokken in de mogelijke ontwikkeling van een cultureel podium:

- Munttheater (vlakkevloer)
- Muziekcentrum De Bosuil
- Rick (toneel)
- Bibliocenter
- Streekomroep WeertFM
- Provincie Limburg: "Klassiek op locatie"

b) Sociaal-culturele verenigingen:

Hafabra:

- Drumband St. Antonius Altweerderheide
- Fluitkorps St. Cornelius Swartbroek
- Fluitkorps St. Catharina Stramproy
- Fluit- en Tamboerkorps St. Job
- Drumband St. Sebastianus Laar
- Drumband St. Antonius Stramproy
- Drum- + Percussionband St. Joseph 1880
- Drumband Stedelijke Harmonie St. Antonius
- Drumband St. Willibrordus Stramproy
- Slagwerkgroep St. Joseph Weert-Zuid
- Drumfanfare St. Oda Boshoven
- Fanfare St. Jan Tungalroy
- Kerkelijke Harmonie St. Joseph 1880
- Jeugdorkest Harmonie St. Joseph 1880
- Harmonie v.h. Heilig Hart Altweerderheide
- Stedelijke Harmonie St. Antonius
- Jeugdorkest Harmonie St. Antonius
- Jeugdfanfare St. Willibrordus Stramproy
- Fanfare St. Willibrordus Stramproy
- Harmonie St. Joseph Weert-Zuid

Toneel:

- Toneelgroep Weert
- Toneelclub de Volhouders Stramproy
- Tierelantijn
- Toneelvereniging De Mantel

Zangkoren

- Weerter Gemengd Koor Vivace
- Jeugdkoor Altweerderheide
- Zangvereniging Laar
- Zanggroep Vocus (Apollokoor)
- Ray Stabbing Singers
- Gemengd koor Da Capo
- Gemengde zangvereniging Con Amore
- Gemengde zangvereniging St. Caecilia
- Weerter Mannenkoor
- Christelijk Gemengd Bethelkoor
- Grenskoor Stramproy

- Mannenkoor Eendracht Swartbroek
- The Streetsingers Laar
- WOK Muziektheater
- Cantarella jeugdkoor Groenewoud
- Mannenkoor Manoeuvre
- De Limburgse Jonges

c) Als cultureel gerelateerd toeristisch-recreatief gebruik zijn de Boosten-gymzalen te gebruiken bij:

- Unicef-sponsorloop
- Wandelroutes
- Fietsroutes (knooppunt)
- Rallyactiviteiten bos IJzerenman
- Cultuurhistorische activiteiten (Open Monumentendag, Erfgoed)
- Breakdance / Streetdance
- Limburg Festival (Natuurpad)

d) Als Euregionaal podium in de Culturele Samenwerking:

- Maaseik / Bree / Kinrooi (Kempenbroek)

e) Cultureel-religieus gebruik:

- Religieuze bijeenkomsten (vgl. Grenskerkmonument)

Bijlage 4: Adviezenlijst

Nr	Besluit	Pagina
1	De cultuurhistorische randvoorwaarden hanteren voor de verdere uitwerking van de visie.	14
2	Benoemen van het ontwerpprincipe van "kamers" als stedenbouwkundig uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied.	17
3	Het behoud van de monumentale waarde is uitgangspunt bij de herontwikkeling van het gebied De Lichtenberg. Indien toevoeging van bebouwing noodzakelijk is, wordt er gestreefd naar bebouwing die aansluit bij de monumentale waarde van het complex. Dit komt tot uiting in de aansluiting bij het conceptuele ontwerpprincipe van sgraffitovlakken en in de kwalitatief gelijkwaardige belevingswaarde van de gebouwen.	17
4	Herbestemmen van de Boostengymzaal en boerderijgebouwen.	17
5	Behouden van open ruimten.	18
6	Openbaar toegankelijk maken van de voormalige moestuin.	18
7	Inzetten van de huidige sportvelden om toekomstige evenementen te faciliteren.	18
8	Behouden van de oorspronkelijke groen- en waterstructuur met respect voor de waarde van het groen dat in de afgelopen jaren is ontwikkeld.	20
9	Plegen van onderhoud op korte termijn aan groen, water en de natuursteenmuren.	20
10	Opstellen van een groenplan op basis van een boomeffect-rapportage.	20
11	Aanpassen van het tracé van de IJzerenmanweg om de waarde en het sfeerbeeld van de entree naar het monumentale complex te behouden.	21
12	Realiseren van een tweede ontsluiting van het plangebied voor langzaam verkeer.	21
13	Weren van autoverkeer en parkeren binnen het monumentale complex en de parkeerfunctie kleinschalig terugbrengen in de randzone.	22
14	Realiseren van voldoende fietsparkeergelegenheid.	23
15	Instemmen met de mogelijke functies als denkrichting.	23
16	Kiezen voor het stap-voor-stap scenario voor de ontwikkeling van het gebied, uitgaande van de huidige beperkte middelen.	25
17	Opstellen van een separaat bestemmingsplan voor het gebied De Lichtenberg en hiertoe een voorbereidingsbesluit nemen.	25
18	Opstellen van een restauratieplan	27
19	Noodzakelijke maatregelen treffen voor de instandhouding van gebouwen, voor zover middelen dat toelaten.	27
20	Opstellen van een plan van aanpak voor het werven van fondsen en sponsors.	27
21	Streven naar een sluitende meerjaren exploitatie na in gebruik name.	29

Bijlage 5: Bronnenlijst

- Dertig jaar Bisschoppelijk College Weert 1948-1978, 1989, P.P.M. Geraedts et al., Stramproy, Stichting St. Jozef
- Website over De Lichtenberg en context www.behouddelichtenberg.nl
- Cultuurhistorische verkenning De Lichtenberg Weert, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist, november 2005
- Cultuurhistorische inventarisatie Bisschoppelijk College, gemeente Weert, november 2005.
- Architects Journal, Themanummer Weegels, Andrew Mead, 17 mei 2007.
- Pierre Weegels fecit, gemeente Weert, september 2007
- Monumenten van Herrezen Nederland, Rijkdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, 2007.
- Handboek voor de Nederlandse Openluchttheaters 2009, Vereniging van Nederlandse Openluchttheaters, 2009.
- De Lichtenberg te Weert, Architectuur en monumentale kunst als uitdrukking der katholieke moderniteit, Eva Wetsteijn, afstudeerscriptie Radboud Universiteit Nijmegen, 2008.
- Welstandsnota 2004, geactualiseerd t/m 2009, Gemeente Weert, september 2009.
- De Lichtenberg, subsidiescan Trias, januari 2010.



**De Lichtenberg, ontwikkelingsvisie voor wederopbouw,
gebruik en bescherming**

ERRATUM

In de ontwikkelingsvisie voor de Lichtenberg, versie april 2010 welke is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 4 mei 2010, is per abuis een aantal onjuistheden opgenomen. Het gaat om de volgende punten:

- Op pagina 4 wordt verwezen naar "Stichting Kunstencentrum Weert". Dit moet vervangen worden door "Stichting Kunstcentrum Weert".
- In bijlage 3 staat een opsomming van potentiële gebruikers van het openluchttheater en de Boostengymzalen. Aan deze lijst moet Stichting Kunstcentrum Weert worden toegevoegd.