

|                         |                                  |               |
|-------------------------|----------------------------------|---------------|
| Afdeling                | : R&E - Algemeen                 | B&W-voorstel: |
| Naam opsteller voorstel | : Inge Bussem                    | DJ-2704884    |
| Portefeuillehouder      | : dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert | Zaaknummer:   |
|                         |                                  | 2110810       |
|                         |                                  | Publicatie:   |
|                         |                                  | Openbaar      |

### Onderwerp

Intentieovereenkomst Ontwikkeling Horne Kwartier (HQ).

### Voorstel

Met ondertekening Intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van HQ in te stemmen.

### Inleiding

Woningbouwontwikkeling en versnelling is een belangrijk onderwerp. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Weert is opgenomen in de Omgevingsvisie, vastgesteld op 12 juni 2024. Weert gaat groeien, vanuit het principe 'beheerste groei vanuit eigenheid'. In oktober jl. is de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie vastgesteld. Deze maakt de stip op de horizon concreet met een aantal gebiedsontwikkelingsprojecten, kaders en principes voor de korte, middellange en lange termijn. Horne Kwartier wordt als belangrijke binnenstedelijke ontwikkeling gezien waarop versnelling en verdichting mogelijk is, geschikt voor toevoeging van extra woningen en daarmee uitvoering te geven aan de groeiambities.

De gemeente heeft een faciliterende rol bij deze ontwikkeling. Daardoor bepaalt de ontwikkelaar het tempo. Dat heeft tot op heden nog niet geresulteerd in concrete afspraken over de ontwikkeling van o.a. het bouwprogramma en de planning.

Op 14 december 2022 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Horne Kwartier vastgesteld. Een belangrijke mijlpaal voor de ontwikkeling van het voormalige Kazerneterrein. De ontwikkelaar heeft de plannen verder uitgewerkt. Op 11 juni 2024 heeft de ontwikkelaar de haalbaarheid van de ontwikkeling in beslotenheid gepresenteerd aan de raadscommissie R&E. De wensen en opmerkingen zijn meegenomen in de verdere planvorming. Belangrijkste uitgangspunt is dat uitgegaan moet worden van het woningbouwprogramma volgens de Woondeal.

Inmiddels erkennen beide partijen dat versnelling van de ontwikkeling van Horne Kwartier mogelijk en wenselijk is. Daarom wensen partijen een Intentieovereenkomst te sluiten om dit proces en uitgangspunten vast te leggen. Dit is een tussenstap om te komen tot een Anterieure Overeenkomst, waarin de afspraken voor de ontwikkeling definitief vastgelegd worden.

### Doel(en)

Dit project draagt bij aan de volgende doelen uit de begroting 2025:

- Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar;
- Krapte op de woningmarkt verminderen;
- Versterken van een diverser woningaanbod in de wijk.

---

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

- |                                                                                   |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord                                       | <input type="checkbox"/> Niet akkoord      |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.:                                             |                                            |

Beslissing d.d.: 26-11-2024

Nummer: 14

De secretaris,

## **Resultaten**

Dit project draagt bij aan de volgende resultaten uit de begroting 2025

- 30% van de nieuwbouw is sociaal;
- 37% van de nieuwbouw betreft middenhuur en/of betaalbare koop;
- De zachte plancapaciteit bedraagt minimaal 3.500 woningen;
- Minimaal 700 woningen in de harde plancapaciteit;
- Woningvoorraad groeit met 250 woningen.

## **Activiteiten**

De Intentieovereenkomst resulteert in een Anterieure Overeenkomst waarin de uitgangspunten voor de ontwikkeling worden vastgelegd (Q1 2025) en het ter visie leggen van het Omgevingsplan voor de gehele ontwikkeling (Q3 2025).

Benodigde tussenstappen hierin zijn, overeenstemming bereiken over:

- Het (woningbouw) programma en de aantallen per categorie
- Het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan
- De Fasering
- Het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte

## **Argumenten**

*Deze Intentieovereenkomst legt de afspraken vast om te komen tot de Anterieure overeenkomst*

Dat is nodig om grip te houden op het proces en tijdsplan om te komen tot definitieve vervolgspraken. In de Intentieovereenkomst staan duidelijke afspraken over hoe er de komende maanden toegewerkt wordt naar de Anterieure overeenkomst (AOK). In de AOK worden definitieve afspraken gemaakt over het (woningbouw)programma, stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, fasering en omgevingsplan. Door focus aan te brengen en termijnen af te spreken over de fase tot de AOK wordt snel duidelijk of het plan inderdaad versneld kan worden. Daarnaast maken we vooruitlopend op de AOK nu ook afspraken over vergoeding van de gemeentelijke kosten door de ontwikkelaar.

*Past binnen wens voor woningbouwversnelling.*

Op 13 juni 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de aanpak om te komen tot woningbouwversnelling. Deze ontwikkeling kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren.

Door hier middels deze Intentieovereenkomst harde afspraken over te maken kan het terrein van HQ bijdragen aan deze versnelling. Het is van belang om, ook in de periode voorafgaand aan het sluiten van de Anterieure overeenkomst, de afspraken hierover goed vast te leggen. Zo is er over en weer voldoende commitment om voortvarend de planvorming op te pakken en vorm te geven.

*De afspraken over het woningbouwprogramma passen binnen de Woondeal Limburg.*

Alle gronden zijn in eigendom van de ontwikkelaar HQ, zij ontwikkelt het project voor eigen rekening en risico. Het omgevingsplan moet aangepast worden, omdat de plannen niet passen binnen het huidige planologische kader. De gemeente heeft daardoor een faciliterende (c.q. verleidende) rol in deze ontwikkeling en kan vanuit deze rol voorwaarden stellen aan medewerking voor de wijziging van het Omgevingsplan. Eén van die voorwaarden is dat het plan moet voldoen aan de programmering volgens de Woondeal Limburg, zodat er ook werkelijk het woningbouwprogramma gerealiseerd wordt waar behoefte aan is. T.w. minimaal 30% sociale huur, minimaal 37% betaalbare koop/middenhuur, maximaal 33% vrije sector.

*Toezeggingen over reservering van plancapaciteit van meer dan 300 woningen kan versnelling opleveren.*

Vanwege haar faciliterende rol heeft de gemeente in de basis maar beperkte zeggenschap over de snelheid waarmee de ontwikkeling plaatsvindt. Plan capaciteit (aantal woningen) is een belangrijk onderdeel voor de haalbaarheid van het plan voor de ontwikkelaar. Tijdens het vaststellen van de Gebiedsvisie zijn driehonderd woningen toegezegd (meer was niet mogelijk in verband met de provinciale afspraken), met de toezegging om op een later moment te bekijken of dit opgehoogd kan worden indien er meer ruimte en behoefte zou bestaan. In de geactualiseerde woningbouwprogrammering per 1 januari 2023 staat Horne Kwartier opgenomen voor 500 woningen. Stedenbouwkundige verkenningen laten zien dat het laadvermogen van deze locatie ca. 600 woningen kan zijn. Dit vergroot de haalbaarheid van de ontwikkeling.

Doordat de markt in de looptijd van dit project gewijzigd is en er op dit moment behoefte is om snel extra woningen toe te voegen, wat ook vastgelegd is in de Woondeal Limburg, ligt daar een kans voor de gemeente om meer invloed uit te oefenen op het tempo van de ontwikkeling: door toezeggen van reservering van extra plan capaciteit en het onder condities beschikbaar stellen van interne capaciteit ligt er nu de mogelijkheid voor versnelling. Als voorwaarde voor reservering van plan capaciteit worden harde deadlines afgesproken voor de verdere planvoorbereiding (versnelling) en het bijbehorende kostenverhaal. De gemeente houdt zich het recht voor om die extra plan capaciteit in te trekken indien het gewenste tempo alsnog niet behaald wordt. Bovendien moet de raad daar nog een besluit over nemen. Het omgevingsplan is nog niet vastgesteld.

*Eén omgevingsplan is efficiënt en geeft over en weer voldoende zekerheid.*

In het verleden is er sprake geweest om het bestemmingsplan in fases verder uit te werken. Echter om tempo te kunnen maken, en om het zoet en zuur van de ontwikkeling te verdelen is het efficiënter om alles in één omgevingsplan op te nemen. Dat geeft over en weer voldoende zekerheid voor betrokkenen en er vindt één integrale belangenafweging plaats, en dat zorgt er ook voor dat er maar één keer een mogelijkheid is voor een beroepsprocedure. Dit zorgt, ook op langere termijn, voor de meeste snelheid. In de anterieure overeenkomst leggen we vast dat de realisatie van het zoet en zuur gelijk oploopt.

### **Kanttekeningen en risico's**

*Ruimte bieden in het aantal woningen, zonder harde toezeggingen*

We zien nu ruimte voor ca. 600 woningen. Uit het nader uit te werken stedenbouwkundig plan zal moeten blijken of dat aantal inderdaad op een goede manier en volgens onze uitgangspunten inpasbaar is. Dat proces loopt nu. We bieden dus ruimte, zonder daar op dit moment harde toezeggingen in te doen.

*Ook interne capaciteit moet op orde zijn om de planning te kunnen halen.*

Ook al is de gemeente faciliterend in deze ontwikkeling, toch moet er tijdig informatie aangeleverd worden, stukken beoordeeld worden en producten goedgekeurd worden. Dat vraagt dus ook om voldoende interne capaciteit en strakke sturing hierop d.m.v. prioritering. Door de versnellingsaanpak wordt dit geborgd in de organisatie.

*Meerwaardeclausule in koopovereenkomst aanwezig.*

Bij de verkoop van het terrein heeft het Rijksvastgoedbedrijf een meerwaardeclausule opgenomen. Deze clausule verloopt in maart 2026. Indien voor die tijd een nieuw bestemmingsplan (nu omgevingsplan) vastgesteld wordt en er naar beoordeling van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) meerwaarde is ten opzichte van het moment van aankoop kan zij dit artikel gebruiken voor een nabetaling.

Deze clausule treft dan HQ en niet de gemeente. Er lopen momenteel gesprekken tussen partijen om deze beoordeling eerder te laten plaatsvinden, zodat er duidelijkheid is over het risico van deze clausule en de invloed op de planning. Indien de gesprekken met RVB niet tot overeenstemming leiden geeft dit een vertraging van vaststelling omgevingsplan van circa één kwartaal.

*De mogelijkheid voor Oekraïneopvang op HQ komt op termijn ten einde.*

De legeringsgebouwen op HQ worden al geruime tijd gebruikt voor Oekraïneopvang. De ontwikkeling van HQ gaat gefaseerd plaatsvinden. Uiteindelijk zullen dus ook deze gebouwen een nieuwe bestemming krijgen. Deze gebouwen kunnen nog circa 5 jaar gebruikt worden als daar rekening mee gehouden wordt in de fasering van de ontwikkeling van HQ. Voor de periode daarna moet de gemeente dus tijdig opzoek naar (een) nieuwe plek(ken) voor opvang.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

In de Intentieovereenkomst worden afspraken gemaakt over het verhalen van reeds gemaakte en de nog te maken kosten voor de ambtelijke inzet tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst. In de Anterieure overeenkomst wordt het verdere kostenverhaal geborgd voor deze ontwikkeling, zoals wettelijk verplicht is.

### **Overleg gevoerd met**

*Intern:*

Leon Heesen, concernjurist, afdeling concernstaf

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

Jeroen Veraa, beleidsadviseur wonen afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed

Lex Giesen, adviseur ruimtelijke ontwikkeling, afdeling Ruimte, Economie & Vastgoed

*Extern:*

### **Participatie**

Participatie maakt onderdeel uit van het omgevingsplan en wordt door de ontwikkelaar opgepakt.

Vooruitlopend op de wijziging van het omgevingsplan werkt HQ al aan de ontwikkeling van het project in de gebouwen die nu en in de toekomst de maatschappelijke bestemming hebben. Op deze wijze ontstaat er al een community en zijn deze voorzieningen al vooruitlopend op de woningbouw aanwezig op het terrein en beschikbaar voor de buurt.

### **Communicatie**

Besluit wordt op de TILS-lijst geplaatst voor de raad.

### **Planning**

Planning is om eind maart 2025 de Anterieure overeenkomst voor de totaalontwikkeling gereed te hebben, inclusief stedenbouwkundig plan, definitieve programma en aantallen woningen. Deze Anterieure overeenkomst zal voor wensen en bedenkingen aan de raad aangeboden worden.

Op basis daarvan wordt het Omgevingsplan uitgewerkt, waarbij het streven is om dit in september 2025 als ontwerp ter visie te leggen.

### **Evaluatie**

n.v.t.

### **Bijlage(n)**

Intentieovereenkomst

## INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING HORNE KWARTIER

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en Stichting HQ Weert inzake de planvorming voor de toekomstige inrichting van het complex van de voormalige Van Horne kazerne, hierna: Horne Kwartier, gelegen aan de Kazernelaan 101, 6006 SP te Weert en het Landgoed De Lichtenberg, gelegen aan de Iizerenmanweg 15, 6006 TA te Weert.

### De ondergetekenden:

1. de gemeente Weert, een publiekrechtelijk rechtspersoon, kantoorhoudende te Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 50320408, op grond van artikel 171, eerste lid, Gemeentewet, rechtsgeldig vertegenwoordigd zijn burgemeester, de heer mr. R.J.H. Vlecken, verder te noemen: "de gemeente" of "het college"

en

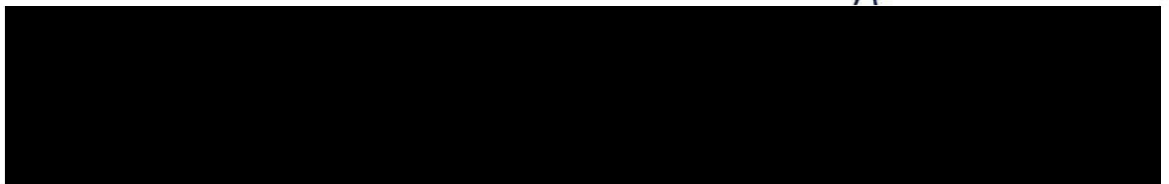
2. Stichting HQ Weert, een privaatrechtelijke rechtspersoon, kantoorhoudende te Graafschap Hornelaan 163, 6001 AC Weert, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65430964, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door:
  1. [REDACTED] bestuurder;
  2. [REDACTED] bestuurder;
  3. [REDACTED] bestuurder;
  4. [REDACTED] bestuurder;

verder te noemen: "HQ"

hierna gezamenlijk te noemen: "partijen" of "de partijen";

### in aanmerking nemende dat:

- a. de Gebiedsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld op 14 december 2022;
- b. partijen de Gebiedsvisie onderschrijven en als uitgangspunt zullen hanteren voor de verdere planvorming van het Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg;
- c. de door de gemeente aan HQ toegezegde plancapaciteit voor het Horne Kwartier bij het vaststellen van de Gebiedsvisie 300 woningen bedroeg. De Gebiedsvisie voorziet echter in een grotere capaciteit. Er was bij zowel de gemeente als HQ vertrouwen dat er met het oog op de toekomstige woningbehoefte ter plaatse ruimte gaat komen voor meer dan 300 woningen;
- d. partijen constateren dat de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 in de raadsvergadering van juni 2022 door de gemeenteraad van Weert is vastgesteld, waarbij de kaders voor woningbouwontwikkeling zijn vastgelegd. Binnen deze vastgestelde beleidskaders heeft het College van Burgemeester en Wethouders op 4 april 2023 besloten de planvoorraad voor woningbouw verdeeld over de diverse sectoren in het projectgebied te verhogen met 200 woningen tot 500 woningen, waarbij thans, gelet op de actuele woningbouwopgave, wordt onderzocht of het mogelijk is om die planvoorraad te verhogen naar 600 woningen.
- e. de gemeente versnelling wil aanbrengen in de woningbouwproductie o.a. door de zachte plancapaciteit versneld op te harden. De noodzaak bestaat om prioriteit en focus aan te brengen en de ambtelijke capaciteit zorgvuldig en gericht in te zetten. Het Horne Kwartier is voorlopig als prioritair project aangeduid ondermeer onder de voorwaarde dat de



- uitontwikkeling en realisatie op korte termijn plaatsvindt. Hierbij ziet het college mogelijkheden om het aantal woningen in Horne Kwartier uit te breiden;
- f. partijen het belang van deze ontwikkellocatie binnen de versnellingsopgave onderkennen;
  - g. partijen de wens hebben uitgesproken om de planvorming voor de toekomstige inrichting van het Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg met snelheid en prioriteit in uitvoering en naar de volgende fase te willen brengen;
  - h. partijen in dat verband de reeds mondeling met elkaar gemaakte afspraken en uitgangspunten schriftelijk wensen te bekrachtigen door middel van onderhavige intentieovereenkomst;
  - i. het HQ bekend is dat vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst;
  - j. in deze conceptovereenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
  - k. het is de Gemeente eveneens bekend dat er vooralsnog sprake is van een conceptovereenkomst waarover nog bestuurlijke besluitvorming binnen HQ moet plaatsvinden;
  - l. de conceptovereenkomst na ondertekening door HQ voor besluitvorming aan het college wordt voorgelegd;
  - m. na een positief besluit van het college de Overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan HQ wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten Overeenkomst;
  - n. het HQ bekend is dat er bij het ontbreken van een positief besluit van het college geen sprake is van wilsovereenstemming; dat in dat geval geen Overeenkomst tot stand is gekomen; dat partijen aan het niet tot stand komen van de Overeenkomst geen rechten kunnen ontleen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;
  - o. partijen al datgene doen respectievelijk nalaten dat het welslagen van de gewenste versnelling van de planvorming voor de toekomstige inrichting van het Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg bevordert respectievelijk frustreert;

**verklaren als volgt te zijn overeengekomen:**

**Artikel 1 Doel van deze intentieovereenkomst**

1. Het doel van deze intentieovereenkomst is het bekrachtigen van de reeds door partijen mondeling uitgesproken wens om de planvorming voor de toekomstige inrichting van het Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg te versnellen en te prioriteren en overeenstemming te bereiken over de benodigde uitgangspunten. De gemeente is bereid om binnen de kaders van haar bevoegdheden al hetgeen redelijkerwijs van haar verlangd mag worden te doen om HQ daarbij te faciliteren.
2. Wanneer partijen op basis van de uit te werken en vast te stellen documenten bepalen dat sprake is van overeenstemming over het stedenbouwkundig plan, het (woningbouw)programma, de fasering, de inrichting en (voorwaarden van) overdracht van de openbare ruimte, het kostenverhaal, de taken en verantwoordelijkheden van partijen en alle benodigde afspraken daaromheen, worden deze afspraken in een nog tussen partijen te sluiten anterieure overeenkomst vastgelegd.
3. HQ is zich er van bewust dat voor de realisatie van het project het vigerende Omgevingsplan gewijzigd dient te worden, waarvoor medewerking van de gemeenteraad noodzakelijk is en voor welke wijziging de gemeenteraad bij uitstek bevoegd is. De gemeenteraad is daarbij op geen enkele wijze gebonden aan hetgeen partijen in welke overeenkomst dan ook met elkaar zijn overeengekomen.
4. De gemeente is op basis van de Omgevingswet verplicht kosten te verhalen op initiatiefnemers. Om tot een anterieure overeenkomst te kunnen komen gaat de gemeente

kosten maken. Deze kosten komen voor rekening van HQ. In deze intentieovereenkomst wordt vastgelegd hoe en wanneer deze plankosten aan de gemeente worden voldaan.

## **Artikel 2 Plan en programma**

1. In de definitieve planvorming dient rekening gehouden te worden met de kaders van de op 14 december 2022 door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie en de in de volgende leden bepaalde randvoorwaarden.
2. De definitieve planvorming, zoals bedoeld in het eerste lid, dient voor wat betreft huisvesting te voldoen aan de uitgangspunten van de Woondeal. Op basis van de huidige uitgangspunten van de Woondeal betekent dit dat van de totale huisvesting op het Horne Kwartier minimaal 30% dient te voorzien in de categorie "sociale huur" en minimaal 37% dient te voorzien in de categorie "betaalbaar" en minimaal 30% dient te voorzien in de categorie "vrije sector". In geval de uitgangspunten (en daarmee de huidige verdeelsleutel) van de huidige Woondeal worden gewijzigd door middel van nieuwe Woondealafspraken, zijn die nieuwe uitgangspunten onverkort van toepassing op de onderhavige planvorming en toekomstige inrichting van Horne Kwartier, mits het aandeel "sociale huur" en "betaalbaar" gezamenlijk niet stijgen. Indien zulks wel het geval is, blijven de huidige uitgangspunten (en daarmee de huidige verdeelsleutel) van toepassing.
3. De gemeente zet in op de realisatie van betaalbare woningen. In de anterieure overeenkomst zullen daarom afspraken gemaakt worden over de volgorde van realisatie van het woningbouwprogramma, waarbij het uitgangspunt is dat de realisatie van de sociale huurwoningen en de woningen in de betaalbare categorie verhoudingsgewijs (ten minste) gelijk op loopt aan de realisatie van de vrije sector woningen. Een situatie dat alleen de vrije sectorwoningen worden gerealiseerd is daarmee dus uitgesloten.
4. De gemeente ziet ter zake de realisatie van de geprogrammeerde huisvesting op het Horne Kwartier in relatie tot de totale woningbouwversnellingsopgave mogelijkheden om het aantal woningen op het Horne Kwartier, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, te verruimen naar circa. 616 onderkomens en verplicht zich jegens HQ zich in te spannen om dat aantal voor de duur van deze overeenkomst gereserveerd te houden in haar prioritering.
5. De Gemeente zal HQ faciliteren bij het verkrijgen van door HQ aangevraagde en beschikbare subsidievormen of subsidietrajecten en zal HQ daarnaast informeren over bestaande en beschikbare subsidievormen en subsidietrajecten, zodra zij daarvan kennis draagt met als doel het project financieel te faciliteren en de realisatie van de gestelde doelen mogelijk te maken.
6. Met betrekking tot het publiekrechtelijk uitvoerbaar maken van de toekomstige inrichting van het Horne Kwartier zal worden voorzien in één Omgevingsplan voor het totale complex.

## **Artikel 3 Op te stellen documenten**

1. Door en voor rekening van HQ – en waar nodig met medewerking van de gemeente – worden in het kader van deze intentieovereenkomst de volgende documenten ter goedkeuring aan het college aangeboden:
  - Stedenbouwkundig plan;
  - Beeldkwaliteitsplan;

- Voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de openbare ruimte;
  - Ontwikkelplanning tot het moment van ter inzagelegging Omgevingsplan;
  - Realisatieplanning incl. woningbouwcategorieën en fasering;
2. De gemeente dient uiterlijk op 3 februari 2025 over de in het vorige lid genoemde documenten te beschikken.

#### **Artikel 4      Besluitvorming en tijdplanning**

1. Uiterlijk 31 maart 2025 dient tussen partijen ter zake de realisatie van de toekomstige inrichting van het Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg een anterieure overeenkomst te zijn gesloten zoals bedoeld in artikel 1, tweede lid, van deze intentieovereenkomst, waarin het stedenbouwkundig plan en bijbehorende programmatabel en kostenverhaal geborgd zijn, inclusief een prestatieverplichting zijdens HQ ten aanzien van (de fasering van) de realisatie.
2. Uiterlijk eind vierde kwartaal 2025 dient het omgevingsplan ten behoeve van toekomstige inrichting van het Horne Kwartier ter visie gelegd te worden. HQ is verantwoordelijk voor het opstellen van het gehele Omgevingsplan, de gemeente heeft daarin de faciliterende rol, stelt vast en legt ter visie.
3. HQ verplicht zich jegens de gemeente om onverwijld na het voorhanden hebben van een onherroepelijk Omgevingsplan van start te gaan met de realisatie van de inrichting van het Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg.

#### **Artikel 5      Financiële gevolgen**

1. De gemeente heeft tot heden reeds plan- en apparaatskosten gemaakt. Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. heeft hiervoor namens HQ reeds een deel van die kosten vergoed. Het resterende en nog niet betaalde deel van die kosten ad. € 49.000,- wordt uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening van deze intentieovereenkomst door HQ aan de gemeente vergoed.
2. De door HQ aan de gemeente te vergoeden plankosten (enkel voor gemeentelijke plan- en apparaatskosten) bedragen op basis van het huidige plan € 650.000,-. Op basis hiervan bedragen de ambtelijke kosten voor het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en het vastleggen van de afspraken in de anterieure overeenkomst € 250.000,-. Deze kosten wenst de gemeente bij wijze van voorschot op de definitieve plankosten van HQ te ontvangen.
3. HQ zal uiterlijk binnen 14 dagen na ondertekening van deze intentieovereenkomst de helft, te weten € 125.000,-, van voornoemd voorschot aan de gemeente vergoeden voor de plankosten, en het restant van € 125.000,- op 31 maart 2025. Deze voorschotten zullen worden verrekend met de definitieve plankosten die wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
4. Indien zich onverhoopt de situatie aandient, zoals genoemd in artikel 7, tweede lid, van deze intentieovereenkomst, is de gemeente gerechtigd alle door haar gemaakte kosten, met aftrek van de reeds door HQ aan de gemeente vergoede kosten, bij HQ in rekening te brengen. HQ is alsdan gehouden die kosten, zonder enig recht op verrekening of voorbehoud, binnen een maand na ontvangst van daartoe opgestelde factuur aan de gemeente te vergoeden.

## **Artikel 6      Ontbinding van de intentieovereenkomst**

1. De gemeente is gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval HQ in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt, besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest.
2. De gemeente is eveneens gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden in geval HQ blijkt geeft niet te kunnen of willen voldoen aan de in deze intentieovereenkomst gestelde en tussen partijen overeengekomen bepalingen.
3. Partijen verklaren nu voor alsdan dat deze intentieovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden indien tussen partijen uiterlijk op 31 maart 2025 geen anterieure overeenkomst is gesloten.
4. In geval van ontbinding op basis van het bepaalde in de vorige leden, zal de ontwikkeling van het complex Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg, van de gemeentelijke versnellingsagenda worden geschrapt en zullen de tot dan toe voor de ontwikkeling van het complex Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg gereserveerde woningaantallen, middelen en inzet worden gealloceerd aan andere initiatieven respectievelijk projecten op de gemeentelijke versnellingsagenda.

## **Artikel 7      Tijdelijke opvang Oekraïense ontheemden**

1. Partijen verplichten zich elkaar over en weer te informeren over de status quo van de tijdelijke opvang van de op het complex Horne Kwartier gehuisveste Oekraïense ontheemden, over de duur daarvan alsmede nieuwe verzoeken en initiatieven in verband met opvang.
2. Ingeval de tijdelijke opvang of de wijziging van de status quo daarvan op welke wijze dan ook van invloed is op hetgeen partijen in onderhavige intentieovereenkomst met elkaar afspreken, verplichten partijen zich elkaar onverwijld te informeren en in onderlinge afstemming te beslissen in hoeverre het effect daarvan op de versnelling van de toekomstige inrichting van het Horne Kwartier aanvaardbaar is.
3. In alle gevallen heeft te gelden dat tussen en door partijen geen afspraken of verplichtingen worden aangegaan die (de voortgang/versnelling van) de realisatie van de toekomstige inrichting van het Horne Kwartier en het Landgoed De Lichtenberg frustreren.

## **Artikel 8      Slotbepalingen**

1. Op deze overeenkomst en alles wat daarmee onlosmakelijk is verbonden is Nederlands recht van toepassing.
2. De rechten en plichten van HQ in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als

voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.

3. Indien tussen partijen in verband met deze intentieverklaring of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen. Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond.

Weert, d.d. 27/11/2024

Weert, d.d.

Namens Gemeente Weert,

de heer mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Namens Stichting HQ Weert,

bestuurder

bestuurder

bestuurder

bestuurder

