

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) Ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Raymon Blondel Tel.: (0495) 57 50 00 en: Monique Bessems primair: P.P.H. Sterk	
Portefeuillehouder(s)	: en: A.F. van Eersel G.J.W. Gabriëls	Nummer B&W-advies: BW-008826

ONDERWERP

Verkenning scenario's verwerving KMS-terrein.

ADVIES

1. Instemmen met het starten van een verkenning -aan de hand van bijgaand stappenplan op hoofdlijnen- naar verschillende scenario's inzake de verwerving, en eventuele doorverkoop, van het KMS-terrein.
2. Instemmen met het nader verkennen van het initiatief van "HQ (Horne Quartier)/Scarabee" als één van deze scenario's, in samenspraak met de initiatiefnemers."
3. "HQ" informeren over deze verkenning middels bijgevoegde brief.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
N.v.t.

Algemeen:

Met ingang van 15 september 2015 huurt het COA van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) gebouwen op het KMS-terrein om 1000 vluchtelingen onder te brengen in een AZC voor de duur van vijf jaar. Om de komst van het AZC mogelijk te maken heeft het COA een bestuursovereenkomst gesloten met de gemeente Weert, waarin expliciet is afgesproken dat medegebruik van de gebouwen en gronden op het KMS-terrein die het COA zelf niet nodig heeft, mogelijk is.

Weert, 25 september 2015 De directeur,		S		B	W	W	W	W
					HL	FvE	PS	GG
		akkoord						
		bespreken						
Behandeling uiterlijk in college van 20 oktober 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 20-10-2015

Nummer: 18


 De secretaris,

Aanpak op hoofdlijnen:

De nieuwe situatie -waarbij het COA rechtstreeks van het RVB huurt en een AZC voor 1000 vluchtelingen inricht- leidt tot de noodzaak om op korte termijn een verkenning te doen op mogelijke scenario's voor wat betreft al dan niet aankoop en eventuele doorverkoop van het kazerneterrein. Er zijn meerdere scenario's en sub scenario's denkbaar, die elk hun eigen onderzoeksvragen met zich mee brengen. Om te komen tot een goede positiebepaling en uiteindelijk bestuurlijke besluitvorming wordt een methode van trechteren gehanteerd.

Op hoofdlijnen betreft het in ieder geval de volgende scenario's:

1. niet verwerven. RVB brengt terrein op de markt conform de gangbare procedures;
2. verwerven, zelf in exploitatie nemen;
3. verwerven samen met de provincie Limburg, gezamenlijk in exploitatie nemen;
4. verwerven samen met (een) private partij(en), gezamenlijk in exploitatie nemen;
5. verwerven en doorverkopen aan de provincie;
6. verwerven en doorverkopen aan publiek-private-samenwerking-construct van provincie met derden;
7. verwerven en doorverkopen aan (een) private partij(en), in casu 'HQ/Scarabee'.

Ad. 7:

Op 21 september jl. heeft een gezamenlijk gesprek plaatsgevonden met de stichting Scarabee en investeerders van HQ. In dit gesprek presenteerden HQ en Scarabee gezamenlijk een planinitiatief, waarin de kansrijke elementen uit eerdere plannen van Scarabee zijn meegenomen.

Aan HQ is dan ook gevraagd de vernieuwde plannen nader uit te werken en te onderbouwen middels een uitgewerkte business-case.

Omdat het een verkenning in brede zin betreft dienen tenminste de volgende aspecten aan de orde komen. Het toekennen van een weging aan de verschillende aspecten zal vooraf moeten gebeuren.

Programma:

Mogelijkheid om te sturen op wensen, eisen, mogelijkheden en beperkingen ten aanzien van het programma.

Financiën/samenwerking/wetgeving/risicoprofiel:

- Financiële analyse per scenario;
- Ontwikkelingsstrategie en planning;
- Samenwerkingsvormen en daarbij behorende constructies in organisatorische en juridische zin (privaatrechtelijk);
- Financieringsmogelijkheden;
- Risicoanalyses en (financiële) stresstests;
- Beperkende wetgeving.

Beleid:

Provinciaal- en gemeentelijk beleid en bestuursrechtelijke kaders.

Ruimtelijke analyse:

Een analyse van de huidige situatie en de RSV op:

- Groen;
- Bebouwing;
- Ondergrondse infrastructuur .

Onderdeel van de scenarioverkenning is het trechteren om *niet kansrijke* scenario's (globale toets) en *minder kansrijke* scenario's (diepgravende toets) te elimineren en uiteindelijk te komen tot een voorkeursscenario.

Doorlooptijd verkenning:

Maximaal drie maanden, eind januari 2016 zal de scenarioverkenning een voorkeursscenario moeten opleveren, waarover besluitvorming kan plaatsvinden en een vertaalslag kan worden gemaakt naar een realisatieplan

Argumenten:

De gemeente Weert wil sturing houden op de functies die naast het AZC op het terrein kunnen worden ondergebracht en sturing op de fase na vertrek van het AZC over vijf jaar. Een scenario waarbij de gemeente op welke manier dan ook 'in control' blijft (in samenspraak en samenwerking met de provincie Limburg), heeft de voorkeur.

In de scenario's wordt aandacht geschonken aan de volgende aspecten:

- a. leegstand bestaand bedrijfsvastgoed in Weert e.o.;
- b. voortzetting van het verkoopproces door RVB;
- c. rol van de provincie Limburg, zowel in de financiering als ook in de onderhandeling met RVB;
- d. relatie met het POL en het provinciaal beleid om 'vastgoed uit de markt te halen';
- e. de ladder 'duurzame verstedelijking';
- f. overige ambities in Weer-West, zowel provinciale als ook gemeentelijke.

Kanttelingen:

De gemeente Weert heeft aan RVB te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in het 'eerste recht van koop'. Daartoe is een taxatietraject opgestart, maar nog niet formeel afgerond.

Daarnaast is in de bestuursovereenkomst tussen het COA en de gemeente sprake van medegebruik van het kazerneterrein. Wat dit medegebruik in de ogen van beide partijen kan zijn, zal nog geconcretiseerd worden.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Begrotingspost:

Bij de behandeling van "Kiezen met Visie" [Raad juli 2015] is 2 miljoen als co-financieringsgeld opgenomen in de prioriteitenlijst. Bij de behandeling van de begroting 2017 in november 2016 zal naar verwachting de raad hiermee instemmen.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Interne organisatie
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie:

Projectgroep KMS en Kerngroep Weert-West
Initiatiefnemers "HQ"

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Overig

Nadere specificatie: In projectgroep- en kernteam-overleg

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Wethouder P. Sterk
Wethouder F. van Eersel
Ella Croonenburg
René Bladder
Monique Bessems

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Horne Quartier
T.a.v. de directie
Postbus 2793
6030 AB NEDERWEERT

Weert, **23 OKT. 2015**

Onderwerp : KMS-terrein Weert

Op 21 september jl. heeft een gesprek tussen u en de wethouders Frans van Eersel en Paul Sterk plaatsgevonden. In het bijzijn van de stichting Scarabee, mw. Van Maaren- Van Balen alsmede de heer J.P. Schouwenaars. In dit gesprek heeft u aangegeven samen plannen voor het KMS-terrein te willen ontwikkelen en heeft u tezamen met de Stichting Scarabee een planinitiatief gepresenteerd, waarin de kansrijke elementen uit het plan Scarabee zijn meegenomen en tevens nieuwe kansrijke elementen worden toegevoegd.

In deze brief informeren wij u over de rol van de gemeente bij een nadere verkenning van dit planinitiatief genaamd 'Horne Quartier'. Deze verkenning vindt plaats parallel aan de gemeentelijke verkenning van andere mogelijke scenario's, die eventueel zou kunnen leiden tot her ingebruikname of aankoop van het KMS-terrein.

Verwerving

Zoals bij u bekend is, is het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) eigenaar van het KMS-terrein en verhuurt zij een groot deel van het KMS-terrein aan het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) voor de duur van vijf jaar.

RVB houdt vast aan de opdracht die zij heeft om Rijksvastgoed te verkopen. De gemeente Weert heeft aan het RVB te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in het 'eerste recht van koop'. Daartoe is een taxatietraject opgestart. Deze taxatie kan leiden tot een concreet onderhandelingstraject.

Gewenste functionele richting

Idealiter wordt het terrein opengesteld en vormt zij naar de toekomst toe een integraal onderdeel van het stedelijk weefsel van de stad. Gezien de omvang van het terrein is het verder zeer aannemelijk dat het een multifunctionele bestemming krijgt. Bekijken we in dat licht de onderstaande gewenste thema's, dan zal veelal sprake zijn van een samenspel van deze thema's. In de Structuurvisie Weert 2025 is aangegeven dat het KMS-terrein samen met het naastgelegen gebied de Lichtenberg, als belangrijke schakel wordt gezien tussen het stedelijk gebied en het recreatie- en natuurgebied Kempen~Broek-IJzeren Man. We hebben dit gebied Weert-West genoemd. Gezien deze ligging kan aan dit gebied het leidende thema's sport, educatie, cultuur en natuur worden meegegeven.

Voor alle functies geldt dat zij een bovenregionale relevantie dienen te hebben. Een verplaatsing van bestaande functies vanuit elders in Weert naar het KMS-terrein wordt niet acceptabel geacht. Hetgene dat kan landen op het KMS-terrein dient aldus complementair te zijn aan de huidige functies en voorzieningen in de gemeente Weert.

Ongewenste richting

Gezien het vastgestelde beleid in de structuurvisie Weert 2025, het provinciaal beleid en de locatie-kenmerken is het niet wenselijk om op het KMS-terrein te kiezen voor:

- Perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen;
- Een bedrijventerrein;
- Kantoorcampus;
- Woongebied met zelfstandige appartementen en/of grondgebonden woningen voor permanente bewoning.

Afspraak

Graag wisselen wij met u van gedachte over uw planinitiatief voor het KMS-terrein, welke rol de gemeente Weert en de provincie daarin wordt toegestaan en op welke wijze het planinitiatief kan worden begeleid of gestuurd.

Heeft u nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met Monique Bessems, projectleider KMS-terrein van de afdeling Projectontwikkeling. Zij is bereikbaar op telefoonnummer 0495 - 575 273 of email m.bessems@weert.nl.

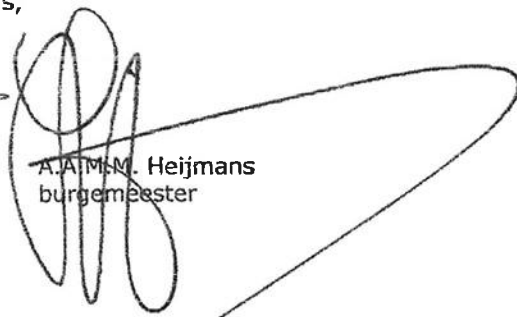
U kunt ook contact opnemen met Raymon Blondel, programmamanager Weert-West van de afdeling Ruimtelijk Beleid. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06 - 53157484 of email r.blondel@weert.nl.

Wij gaan er met dit schrijven van uit dat wij u voor dit moment voldoende geïnformeerd hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester