

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221 )	DJ-1969850
Portefuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		1312571
		Publicatie:
		Openbaar

### Onderwerp

Voorkeursrecht in verband met voorgenomen verkoop 'De Helmonder', IJzerenmanweg 5-7 door Horne Quartier Weert.

### Voorstel

1. Kennis te nemen van de brief (d.d. 17 februari 2022) van Horne Quartier Weert met betrekking tot de voorgenomen verkoop van 'De Helmonder', IJzerenmanweg 5-7.
2. Te besluiten om geen gebruik te maken van het voorkeursrecht dat gevestigd is op 'De Helmonder', IJzerenmanweg 5-7, zoals opgenomen in artikel 16 lid 6 van de koopovereenkomst.
3. Horne Quartier Weert te informeren door middel van bijgevoegde antwoordbrief.

### Inleiding

Horne Quartier Weert (hierna HQ Weert) heeft per 17 februari 2022 de gemeente in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van het gemeentelijk voorkeursrecht in verband met de voorgenomen vervreemding van het eigendom van 'De Helmonder', IJzerenmanweg 5-7, inclusief het atelier op nummer 5A, zie bijlage 1.

Op 16 maart 2021 heeft HQ Weert een vergelijkbaar verzoek gedaan. De afbakening van het gebied was echter niet duidelijk. Bij de brief van 17 februari 2022 is de afbakening van het gebied in de vorm van een indicatief metrage van het te verkopen gebied gevoegd, zie bijlage 2.

Op grond van de verkoopovereenkomst uit 2017 heeft de gemeente een (privaatrechtelijk) voorkeursrecht op het destijds overgedragen onroerend goed. In het verzoek wordt verwezen naar artikel 19 lid 6, het betreft echter artikel 16 lid 6, zie bijlage 3. HQ Weert dient bij een voorgenomen vervreemding derhalve de gemeente eerst in de gelegenheid te stellen het onroerend goed te kopen.

Weert, 25 januari 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	WvE	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

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

- Akkoord  
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder  
 Anders, nl.:
- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 14 februari 2023

Nummer: 11

De secretaris



Met HQ Weert is afgesproken dat het verzoek niet binnen de afgesproken termijn van één maand afgehandeld wordt in verband met mogelijke consequenties voor het gebruik van het openluchttheater. Om die consequenties in beeld te brengen is een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uw college heeft op 1 november 2022 kennis genomen van het uitgevoerde verkennend akoestisch onderzoek. Gebleken is dat niet alleen De Helmonder, maar meerdere omliggende woningen voor wat betreft geluid een beperkende factor zijn voor activiteiten in het openluchttheater De Lichtenberg.

### **Beoogd(e) doel(en)**

Het doel is een antwoord te geven op het verzoek.

### **Te behalen resultaten**

Het resultaat is verzoeker duidelijkheid te geven.

### **Uit te voeren activiteiten**

Niet van toepassing.

### **Argumenten**

#### *2.1 Verhuur van woning en atelier is geen gemeentelijke taak.*

Het pand, dat uit twee woningen bestaat, was in het verleden in eigendom van de gemeente en is destijds verkocht. Ook de schuur, die als atelier in gebruik is geweest, was in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft destijds overwogen dat verhuur van woningen en een atelier geen taak is die primair bij de gemeente behoort.

#### *2.2 Voor het realiseren van het bestemmingsplan en de Gebiedsvisie Horne Kwartier is het niet nodig het pand te verwerven.*

De bestemming van het gebied is 'Cultuur en ontspanning'. De woningen in 'De Helmonder' betreffen geen dienstwoningen, hier kan regulier gewoond worden. In de Gebiedsvisie Horne Kwartier, opgesteld in opdracht van HQ Weert, zijn voor dit deel van het gebied geen planologische wijzigingen voorzien. Wel is restauratie en ingebruikname van het openluchttheater De Lichtenberg voorzien. De Helmonder is maatgevend als het gaat om het Activiteitenbesluit. Er bestaat de mogelijkheid om bij de melding in het kader van het Activiteitenbesluit door middel van maatwerkvoorschriften evenementen toe te staan. Binnen een inrichting kan voor maximaal 12 dagen per jaar een hogere geluidsbelasting bij de omliggende woningen, zoals De Helmonder, worden toegestaan. Na het vaststellen van maatwerkvoorschriften zijn evenementen met een hogere geluidsniveaus maximaal 12 dagen per jaar mogelijk. Hogere geluidsbelastingen tijdens evenementen dienen in het maatwerkvoorschrift wel goed gemotiveerd te worden. Geadviseerd wordt HQ Weert hierop te wijzen. Uit het verkennend akoestisch onderzoek is overigens gebleken dat de mogelijkheden voor activiteiten die veel geluid produceren beperkt blijven door andere omliggende woningen. Dit dient in het verdere proces om te komen tot een exploitatie, nader onderzocht te worden.

#### *2.3 HQ Weert is geadviseerd de aspirant koper te informeren over de mogelijkheden die het Activiteitenbesluit biedt.*

HQ Weert heeft over dit onderwerp een advies gevraagd, zie bijlage 4. Hieruit blijkt dat geadviseerd wordt de koper te wijzen op de mogelijkheden die het Activiteitenbesluit biedt om maximaal 12 dagen per jaar de geluidsnormen die volgen uit het Activiteitenbesluit voor inrichtingen te overschrijden. Dit is vergelijkbaar met het advies van de gemeente.

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

*Er loopt nog een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan 'IJzerenmanweg 5B'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de verplaatsing van één bouwtitel voor een woning in 'De Helmonder' naar de Boostenzalen. Wanneer dit bestemmingsplan onherroepelijk wordt resteert in 'De Helmonder' nog de mogelijkheid voor maximaal één woning. Het advies is HQ Weert hier op te wijzen. Overigens is de vergunning voor de verbouwing van een gedeelte van de Boostenzalen tot één woning onherroepelijk en de woning is inmiddels gereed.*

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

Het betreft een privaatrechtelijk voorkeursrecht. De gemeente heeft geen verdere verplichtingen in dit kader.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

Projectbureau: Lisette Thijssen, Kelly Reijnders (projectleiders)

R&E: Lianne Kegel (beleidsadviseur Monumenten), Johan van der Burg (milieuplanoloog)

Concernstaf: Leon Heesen (concernjurist)

#### Extern:

HQ Weert

### **Participatie**

Niet van toepassing.

### **Communicatie**

De antwoordbrief aan HQ Weert is bijgevoegd.

Geadviseerd wordt de raad te informeren middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.

### **Planning**

Niet van toepassing.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing.

### **Bijlage(n)**

1. Ingekomen verzoek d.d. 17 februari 2022
2. Indicatief metrage IJzerenmanweg 5-7
3. Artikel 16 uit de koopovereenkomst d.d. 11 april 2017
4. Memo de Lichtenberg –\_Advocaten van den Broek
5. Antwoordbrief aan HQ Weert
6. Raadsinformatiebrief

