

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Inge Bussem	DJ-2957150
Portefeuillehouder	: dr. T.J.J. (Thomas) van Gemert	Zaaknummer:
		2110810
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Horne Kwartier.

Voorstel

1. In te stemmen met de anterieure overeenkomst Horne Kwartier.
2. Aan wethouder T.J.J. van Gemert volmacht en machtiging te verlenen de anterieure overeenkomst Horne Kwartier te ondertekenen.

Inleiding

Op 22 februari 2022 heeft uw college ingestemd met de ontwerp-gebiedsvisie Horne Kwartier en op 14 december 2022 heeft de raad de gebiedsvisie Horne Kwartier vastgesteld. Dit is het uitgangspunt geweest voor de verdere planvorming.

Sinds het opstellen van de Woondeal Limburg (maart 2023) is de landelijke urgentie om extra (betaalbare) woningen toe te voegen boven op de afspraken uit de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022-2025 op de kaart gezet. Dit past binnen de groeiambitie van de door de raad op 12 juni 2024 vastgestelde Omgevingsvisie Weert, die verder geconcretiseerd is in de Ruimtelijke Ontwikkelstrategie Weert en de Versnellingsagenda. Horne Kwartier wordt als belangrijke binnenstedelijke ontwikkeling gezien waarop versnelling en verdichting mogelijk en passend is om daarmee uitvoering te geven aan de groeiambities.

Dit alles heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan en een anterieure overeenkomst, welke op 8 april 2025 door uw college zijn voorgelegd aan de gemeenteraad. Op 28 mei 2025 is het stedenbouwkundig plan vastgesteld door de gemeenteraad en zijn wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt voor de anterieure overeenkomst. Dit heeft geresulteerd in twee aangenomen wensen en bedenkingen.

De wensen en bedenkingen zijn verwerkt in de definitieve anterieure overeenkomst, die nu voorligt ter vaststelling door uw college. De raad wordt hiervan in kennis gesteld.

Doel(en)

Dit project draagt in het kader van sturen op effecten bij aan de volgende effecten met bijbehorende doelen:

- Inwoners wonen passend bij hun behoefte
 - Er zijn meer betaalbare woningen beschikbaar
 - Krapte op de woningmarkt verminderen
- Weert heeft een aantrekkelijk woon- en leefklimaat

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 01-07-2025

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

Nummer: 16

De secretaris,

- Versterken diverse woningaanbod in de wijk
- De leefomgeving is bio-divers en klimaatadaptief
 - Klimaatbestendiger en waterrobuust
 - Groenere en gezondere leefomgeving
 - Water en bodem zijn leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen
- Weert heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat
 - Bedrijven die passen in het DNA van Weert blijven faciliteren in hun ruimte-vraag.

Resultaten

Het resultaat is om te komen tot daadwerkelijke realisatie van de herontwikkeling van het terrein van de voormalige Van Hornekazerne en toevoeging van woningen aan de woningbouwvoorraad. Hiervoor is het nodig dat de afspraken tussen gemeente en de ontwikkelaar worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Activiteiten

Niet van toepassing

Argumenten

1.1 Wijziging in artikel 4.1 als gevolg van de aangenomen WENSEN EN BEDENKINGEN I, voorwaarde woningbouwprogramma (bijlage 7).

De tekst is overgenomen in de anterieure overeenkomst. Daarmee is geborgd dat het woningbouwprogramma bestaat uit 67% in de categorie betaalbaar, waarvan 30% sociale woningen, conform de woondeal. Zie de wijziging gemarkeerd in bijlage 1 artikel 4.1.

1.2 Wijziging in artikelen 4.2 en toevoeging van artikel 18.3 als gevolg van de aangenomen WENSEN EN BEDENKINGEN IV, restauratie monumentale kazernegebouwen (bijlage 8).

Hiermee is expliciet de verplichting opgenomen om de monumentale gebouwen in goede staat te brengen en te houden en is er een boete opgenomen op de benodigde restauratie. Zie de wijzigingen gemarkeerd in bijlage 1 artikelen 4.2 en 18.3.

1.3 Toevoeging van artikel 19 als gevolg van aan de raad gerichte brief "Procesvoorstel De Lichtenberg n.a.v. vragen in de raadscommissie R&E d.d. 7 mei 2025" (bijlage 9).

De toezegging over eerste recht van koop van het complex De Lichtenberg en de procesafspraken om op een later moment te bekijken of het in eigendom verkrijgen van De Lichtenberg nodig en wenselijk is, zijn hiermee verankerd in de overeenkomst. Zie de toevoeging van artikel 19 gemarkeerd in bijlage 1.

1.4 De overeenkomst is digitaal getekend door de Exploitant.

Ter verificatie is daarom het tekenlogboek van de anterieure overeenkomst toegevoegd als bijlage 3.

2.1 Wethouder van Gemert is de projectwethouder van het project Horne Kwartier.

Om die reden wethouder van Gemert volmacht en machtiging verlenen om de officiële ondertekening van deze overeenkomst te verzorgen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Een aantal bijlages bij de anterieure overeenkomst worden uitgewerkt conform een procesafpraak.

Omwille van de gewenste versnelling is ervoor gekozen om parallel met besluitvorming over de anterieure overeenkomst en het Omgevingsplan door te werken aan een viertal

bijlages die betrekking hebben op de inrichting van het openbare gebied. Afspraken hierover zijn in proces beschreven in de anterieure overeenkomst. Dit om te voorkomen dat het langer duurt om het Omgevingsplan in routing te brengen. Het inrichtingsplan en demarcatie openbaar gebied zijn een uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Dit moet gereed zijn voordat het nieuwe Omgevingsplan wordt vastgesteld door de raad en maakt dan ook op dat moment onderdeel uit van die besluitvorming. Daarnaast moet de uitwerking voldoen aan de uitgangspunten voor beheer door de afdeling openbaar gebied.

1.2 Gedeeltelijk contractoverdracht.

Het eigendom van het plangebied is in handen van Stichting HQ Weert. Stichting HQ Weert is voornemens om een deel van haar contractuele rechten en plichten zoals deze voortvloeien uit de voorliggende anterieure overeenkomst over te dragen aan Van de Klok Nieuwbouw B.V. De voorgenomen overdracht heeft betrekking op de fasen 2 tot en met 6 betreffende de ontwikkelvelden HK2 tot en met HK5. De genoemde anterieure overeenkomst voorziet in de mogelijkheid voor overdracht van rechten en plichten. In die overeenkomst zijn evenwel nadrukkelijke voorwaarden opgenomen, waaronder overdracht van rechten en plichten aan een rechtsopvolger is toegestaan. Dit ter borging van de gemeentelijke belangen en zekerheden met betrekking tot de totale ontwikkeling van het plangebied.

1.3 Onzekerheid over daadwerkelijke toekenning van subsidies voor transformatie van het rijksmonumentale cluster.

Het transformeren van rijksmonumentale gebouwen is een financiële uitdaging. Er zijn subsidies, regelingen en bijdrages voorhanden. Toekenning hiervan kan pas als er daadwerkelijk zicht is op realisatie en is dus mede afhankelijk van het te wijzigen Omgevingsplan. Dit is dus een onzekerheid. Subsidies en bijdrages zijn namelijk van belang om de financiële haalbaarheid te begunstigen van het rijksmonumentale cluster. Mocht de hoogte van subsidiebedragen toch tegenvallen dan wordt er gezocht naar andere oplossingen binnen de mogelijkheden die de anterieure overeenkomst en het Omgevingsplan bieden.

1.4 Daadwerkelijke realisatie is mede afhankelijk van levering nutspartijen.

In de voorliggende anterieure overeenkomst is ook een planning opgenomen. Deze planning is mede afhankelijk van levertijden van externe partijen, zoals de nuts-partijen. Doorlooptijden bij deze partijen zijn lang en worden steeds langer. Overleggen vinden plaats, zodat planningen zo goed mogelijk op elkaar aangepast kunnen worden.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing

Overleg gevoerd met

Intern:

Leon Heesen, concernjurist

Extern:

Bestuurders van Horne Kwartier.

Participatie

Niet van toepassing voor de anterieure overeenkomst. Participatie over het omgevingsplan zal komende maanden plaatsvinden.

Communicatie

Plaatsing op de TILS-lijst.

Planning

De volgende stap is het vaststellen van het omgevingsplan. In het najaar gaat het concept omgevingsplan ter visie voor 6 weken. Na behandeling van de zienswijzen en eventuele aanpassingen gaat het omgevingsplan ter vaststelling naar de gemeenteraad. Naar verwachting gebeurt dat in Q1 2026.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Openbaar:

- Bijlage 1 - Anterieure overeenkomst Horne Kwartier met wijzigingen gemarkeerd
- Bijlage 2 - 2506-10522 v1.0 - Anterieure overeenkomst
- Bijlage 3 - 2506-10521 v1.0 - Anterieure overeenkomst_ValidSign Logboek
- Bijlage 4 - is AOK Bijlage 1 - Gebiedsvisie Horne Kwartier
- Bijlage 5 - is AOK Bijlage 6 - Beeldkwaliteitplan_concept
- Bijlage 6 - is AOK Bijlage 7 - Restauratievisie KMS Weert
- Bijlage 7 - WENSEN EN BEDENKINGEN I - Stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst Horne Kwartier
- Bijlage 8 - WENSEN EN BEDENKINGEN IV - Stedenbouwkundig plan en anterieure overeenkomst Horne Kwartier
- Bijlage 9 - Aan de raad gerichte brief d.d. 15 mei 2025 "Procesvoorstel De Lichtenberg n.a.v. vragen in de raadscommissie R&E d.d. 7 mei 2025"