

Vergadering B&W van 15-12-2015

Afdeling : Projectontwikkeling

Naam opsteller voorstel : Bessems, Monique

Portefeuillehouder : P.P.H. (Paul) Sterk en A.F. van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001217

Zaaknummer JOIN:

Z/15/012401

Agendapunt:

5

Onderwerp

Van Hornekazerne, voormalig BC-terrein en de Nelissenhofweg.

Voorstel

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de aankoop/verkoop Van Hornekazerne.
2. a. Akkoord te gaan met het beschikbaar stellen van een krediet van € 1.734.000,-- en dit te dekken uit de netto-opbrengsten verkoop kazerneterrein;
b. Akkoord te gaan met het instellen van een bestemmingsplanreserve voor de toekomstige ontwikkelingen Weert-West.

Inleiding

Volgens het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet berust het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college van burgemeester en wethouders voor zover dit niet bij of krachtens de wet aan de raad of aan de burgemeester is opgedragen. Het college is onder andere bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. In artikel 169 van de Gemeentewet is onder andere bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. In dit geval betreft het de aankoop van de Van Hornekazerne van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) en een verkoop aan de Stichting Horne Quartier (HQ).

Beoogd effect/doel

In het afgelopen half jaar zijn de mogelijkheden voor een herinvulling van het kazerneterrein bekeken. Deze zijn bekeken in het kader van de Structuurvisie Weert. Het kazerneterrein is een sub-onderdeel van Weert-West. Hiertoe behoren o.a. de ontwikkeling rondom openluchttheater de Lichtenberg (cultuur), de paardensport (springstal-stoeterij Rob Ehrens), topsport (RTC's), natuur, educatie en leisure&zorg met een bovenregionale relevantie (zie bijlage presentatie Weert-West).

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.



Gezien de omvang van het kazerneterrein is het gewenst dat het een multifunctionele bestemming krijgt. De thema's Vrije tijd, Zorg, Veiligheid en trainingscentrum, Leer(onderwijs) omgeving en Sport passen hierin en vormen het ruimtelijke toetsingskader. Het terrein biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een onderwijscampus omdat alle faciliteiten hiervoor aanwezig zijn.

Parallel aan het onderzoek naar de mogelijkheden binnen de structuurvisie, is de taxatie in mei 2015 opgestart. Gemeente Weert is daarin als partner van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) opgetrokken. De taxatie betreft het KMS-terrein, de Nelissenhofweg en het voormalige BC-terrein.

Argumenten

Verkenning HQ:

Het plan van HQ is een doorontwikkeling van het plan Scarabee, heeft bovenregionale relevantie en sluit aan op het programma dat de gemeente heeft bepaald in de Structuurvisie Weert 2025. Het past daarmee binnen de beleidskaders.

Het betreft een maatschappelijke ontwikkeling met een visie die gebouwd is rondom de kernactiviteiten Sport, Cultuur, Zorg, Hulpverlening, Educatie, de zogenaamde pleinen:

- COA-plein
 - COA
- Educatieplein
 - *Internationaal beveiligingsopleidingsbedrijf, COA school, Leer-werkcentrum*
- Ontwikkelingsplein
 - *Biobased Academy kenniscentrum*
- Sportplein
 - *RTC, sportorganisaties ihkv campus, bootcamp PT*
- Zorgplein
 - *PTSS kliniek, intramurale zorg*

(zie bijlage presentatie HQ)

Financiën/samenwerking/wetgeving/risicoprofiel:

De doorverkoop aan HQ brengt voor de gemeente geen financiële risico's met zich mee. HQ is in staat het aankoopbedrag te voldoen. Dit bedrag zal voor het passeren van de aankoop van het RVB/Gemeente bij de notaris in depot worden gezet.

Aan de hand van de ruimtelijke beleidsplannen blijft toetsen op de invulling mogelijk waardoor de risico's zeer beperkt zijn. Overige afspraken worden vastgelegd in de verkoopovereenkomst.

Ruimtelijke analyse:

Het plan levert een wezenlijke bijdrage aan de integrale gebiedsontwikkeling Weert-West en krijgt na het vertrek van COA een open karakter:

Het moet een parkachtige omgeving worden waarbij duurzaamheid en innovatie centraal staan om een bovenregionale uitstraling en aantrekkingskracht te realiseren.

Kanttekeningen

Alle afspraken die door de gemeente zijn gemaakt met het RVB worden doorgelegd naar HQ, waaronder de huurafspraken die zijn gemaakt met het COA. Ook de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met het COA en Onderwijs worden doorgelegd.

De transactie vindt plaats ná de raadsvergadering van 24 februari 2016 omdat de raad dan nog wensen en bedenkingen kan uiten op het voornemen tot doorverkoop.

Financiële gevolgen

De transactie vindt plaats via een ab-bc constructie.

In de koopovereenkomst tussen het RVB en de gemeente (ab) worden de gronden en het vastgoed van de Van Hornekazerne, het voormalig Bisschoppelijk College en de Nelissenhofweg opgenomen. In de koopovereenkomst tussen de gemeente en HQ (bc) wordt alleen het vastgoed en de grond van de Van Hornekazerne overgedragen. De Nelissenhofweg en het voormalige BC-terrein blijven in eigendom van de gemeente.

Financieel ziet dit er als volgt uit:

De gemeente Weert koopt de kazerne, de grond voormalig BC en de Nelissenhofweg voor een bedrag van € 7.634.000,--. De kazerne wordt direct verkocht voor € 7.634.000,--.

De grond voormalig BC en de Nelissenhofweg blijven eigendom van de gemeente. De aankoopsom hiervan bedraagt respectievelijk € 1.727.000,-- en € 7.000,--.

De Nelissenhofweg komt in de exploitatie van de algemene dienst. De grond voormalig BC komt in het vastgoed. De grond voormalig BC wordt voor het aankoopbedrag opgenomen in het vastgoed. Voor de toekomstige ontwikkelingen Weert-West wordt een bestemmingsreserve gevormd.

Voorgesteld wordt om de netto-opbrengst verkoop KMS van € 1.734.000,-- in te zetten voor de dekking van de Nelissenhofweg voor een bedrag van € 7.000,--, de notariskosten van € 10.000,-- en € 1.717.000,-- voor het vormen van de bestemmingsreserve ontwikkelingen Weert-West.

HQ is in staat het aankoopbedrag te voldoen. Het aankoopbedrag zal voor het passeren van de aankoop van het RVB/Gemeente bij de notaris in depot worden gezet.

De financiële consequenties zijn fiscaal getoetst (BTW en VPB).

Uitvoering/evaluatie

De overdracht vindt plaats ná de raadsvergadering van 24 februari a.s.

De herinvulling door HQ wordt bij elke ontwikkeling getoetst aan de beleidskaders.

Communicatie/participatie

Op 11 januari zijn de plannen voor Weert-West en van HQ toegelicht in een bewonersavond. Zowel de ontwikkelingen Weert-West alsook het plan van HQ zijn positief ontvangen. Het verslag van deze avond is als bijlage bijgevoegd.

Advies raadscommissie

Ruimte> Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
- agenderen als bespreekstuk.

Bijlagen

- Presentatie Weert-West

- Presentatie HQ
- Verslag bewonersavond

Vertrouwelijk voor u ter inzage in de leeszaal:

- Het taxatierapport
- De concept-koopovereenkomsten

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-001217

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19-01-2016;

besluit:

1. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de aankoop/verkoop Van Hornekazerne.
2. Akkoord te gaan met het instellen van een bestemmingsplanreserve voor de toekomstige ontwikkelingen Weert-West.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 02-03-2016.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans