

Vergadering Gemeenteraad van 29-03-2017

Afdeling : Projectontwikkeling

Naam opsteller voorstel : Blondel, Raymon

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001378

Zaaknummer JOIN:

Z/17/036448

Agendapunt:

### Onderwerp

Weert-West, omgeving Lichtenberg.

### Voorstel

1. Beschikbaar stellen van een krediet van € 556.900,-- uit de beschikbare prioriteit 'Weert-West' voor de ontwikkelingen Weert-West en in het bijzonder de omgeving Lichtenberg.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 381.600,-- voor de ontwikkelingen Weert-West en in het bijzonder de omgeving Lichtenberg, met als dekking de boekwinst uit de verkopen van vastgoed in Weert-West.
3. Inzetten van de reserve bestemmingsplan Weert-West ter dekking van het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 250.000,--.
4. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot de ruil-overeenkomst tussen Provisus Stichting St.-Jozef en de gemeente Weert inzake het complex De Lichtenberg en het evenemententerrein aan de Kazernelaan.
5. Wensen en bedenkingen kenbaar te maken met betrekking tot de verkoopovereenkomst tussen de gemeente Weert en Horne Quartier inzake het complex De Lichtenberg inclusief de Mariakapel, entreegebouw en opslagloods, De Helmonder en de Boostenzalen.
6. Bekrachtigen van door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de niet openbare bijlagen zonder einddatum op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur en artikel 25 lid 1 Gemeentewet.

### Inleiding

Het afgelopen jaar heeft een groot aantal ontwikkelingen in Weert-West plaatsgevonden. Tot op heden bereikte resultaten in het kader van de gebiedsontwikkeling Weert-West zijn onder meer de aankoop en doorverkoop voormalige kazerneterrein, het sluiten van een realisatieovereenkomst met CZW, het terugdringen van de planologische voorraad middels bestemmingsplanherziening voor wat betreft het voormalig BC-terrein plus de daarmee samenhangende realisatie van springstal Ehrens.

Er is veel gebeurd, maar daarmee zijn echter nog niet alle doelen in Weert-West gerealiseerd. De ambities in Weert-West zijn hoog en uw raad heeft Weert-West dan ook als prioriteit benoemd voor 2017. In voorliggend voorstel wordt ingegaan op de wijze waarop een deel van deze ambities gerealiseerd gaat worden.

### Beoogd effect/doel

Met onderhavig voorstel wordt nadrukkelijk beoogd de ontwikkeling van Weert-West en in het bijzonder het 'landschapspark De Lichtenberg' een sterke impuls te geven. De gemeentelijke doelen die daarbij gerealiseerd worden zijn:



- Openbaar gebied van hoge kwaliteit als verbindend element in het landschapspark Weert-West en De Lichtenberg in het bijzonder. De gemeentelijke openbare ruimte vormt de verbinding tussen de grotere private entiteiten. Het betreft investeringen in de openbare ruimte, zowel in wegen en paden als ook in groen;
  - IJzerenmanweg herprofilen;
  - Wandelpad langs IJzerenmanweg aanleggen;
  - Beplanting IJzerenmanweg (hagen en laanbomen);
  - Ontsluitingsweg naar en langs springstal Ehrens herprofilen;
  - Wandelpaden en recreatieve fiets- en menpaden aanleggen;
  - Centrale ontsluiting plus parkeervoorziening inrichten;
  - Hemelwaterretentievoorziening;
  - Verwijderen oude en verrommelde terreininrichting;
  - Opschonen grachten en waterlopen;
  - Snoeien, rooien en herstel groen;
  - Beperkte bodemsanering;
  - Verhardingen aanbrengen;
  - Brug over gracht rondom De Lichtenberg;
- Terugdringen versnippering in eigendommen;
- Effectueren grondruil tussen Stichting Provisus en gemeente Weert zoals die in 2015 reeds is overeengekomen;
- Her-ingebruikname complex De Lichtenberg;
- Herstel Boostenzalen voor multifunctioneel gebruik;
- Sluipverkeer IJzerenmanweg onmogelijk maken;
- Weert-West een relevantie geven met nieuw programma, niet alleen op lokaal niveau maar zelfs op (boven)regionaal niveau;
- Vergroten sociale veiligheid door aanwezigheid van onderwijsactiviteiten en dagelijks beheer;
- Weert profileren als paardenstad van de regio en de paardensportsector in Weert versterken;
- MBO-onderwijs in de hippische sector naar Weert halen;
- Toevoegen van arbeidsplaatsen.

Daarenboven wordt aangesloten bij de provinciale ambities om (rijks)monumenten niet alleen te restaureren, maar ook nadrukkelijk een relevantie te geven door nieuw gebruik. Provinciale doelen die gerealiseerd worden zijn:

- Rijks- en gemeentemonumenten niet alleen restaureren en renoveren, maar deze ook een relevant programma geven, in dit geval onderwijs, sport en cultuur;
- Weert te profileren als paardenstad van de regio met als centraal thema 'hippisch onderwijs';
- Versterken van toeristisch recreatieve routestructuren;
- Duurzaam omgaan met beschikbare ruimte en benutten van bestaand vastgoed en bestaande infra (ladder duurzame verstedelijking);
- Economische structuurversterking door onder meer arbeidsplaatsen toe te voegen.

## Financiële gevolgen

### **Transactieopbrengsten –en kosten**

De ruilovereenkomst met Provisus betreft:

- de aankoop van Provisus van het "Lichtenbergcomplex" (theater, tennispark plus verschillende gebouwen) en	-/-	€ 213.655,--
- de verkoop aan Provisus van het "evenemententerrein" (voormalige sportveld van het voormalig Bisschoppelijk College)		€ 204.600,--
-----		
Totaal (*)	-/-	€ 9.055,--

(\*) Het verschilbedrag tussen verschil tussen aankoop en verkoop ad € 9.055,-- zal aan Provisus in de vorm van een toegift worden betaald en wordt gedekt uit de bestemmingsreserve Weert-West.

De verkoopovereenkomst met HQ betreft de verkoop aan HQ van:	
- openluchttheater De Lichtenberg voor een bedrag van	€ 213.655,--
- De Boostenzalen voor een bedrag van	€ 180.000,--
- de Mariakapel voor een bedrag van	€ 1,--
- voormalige boerderij De Helmonder (inclusief bijgebouwen)	€ 385.000,--
overige vastgoedobjecten (entreegebouw Lichtenberg en opslagloods)	
-----	
Totaal	€ 778.656,--

Bovengenoemde verkopen leiden tot een winst op boekwaarde van €381.600,--.

### **Benodigd krediet**

In het kader van dit voorstel is een totaal krediet benodigd van € 938.500,--. Dit bedrag bestaat uit de herinrichting van het openbaar gebied voor € 816.100,-- en nog te verwachten plankosten van € 122.400,--.

In de bijlage 4 is de voorlopige inrichtingsschets opgenomen, nog nader uit te werken tot definitief ontwerp en bestek, op basis waarvan de investeringen geraamd zijn. In bijlage 4 zijn deze investeringsbedragen vermeld per te onderscheiden onderdeel.

De nog te verwachten planposten vormen een voor dergelijke werken gebruikelijke stelpost ter hoogte van 15% van de investeringen in het openbaar gebied. Dit betreft onder meer de , voorbereidingskosten (ontwerp uitwerken, bestek), toezicht en advies van externen en de interne kosten van projectleiders.

Tegenover deze (totale) uitgaaf staat in eerste aanleg de dekking door verkopen in het gebied die vervolgens, zoals reeds aangegeven leiden tot een winst op boekwaarde van € 381.600. Per saldo is een bedrag van € 556.900,-- nodig uit de beschikbare prioriteit Weert-West, groot € 1.000.000,--.

Het restantbedrag van de prioriteit € 443.100,-- blijft beschikbaar voor de ontwikkeling in het gebied. Voor nog uit te voeren ingrepen in Weert-West in de nabije toekomst, onder meer het optimaliseren van de routestructuren tussen de binnenstad en de IJzeren Man, volstaat dit restant.

Zoals bekend is er een krediet van € 250.000,-- ter beschikking gesteld in het kader van de voorbereiding en planvorming Lichtenberg. Dit besluit is in juni 2010 genomen zonder dekking voor dit krediet. Voorgesteld wordt om de gevormde bestemmingsreserve Weert-West in te zetten ter dekking van dit krediet. De reserve bedraagt momenteel € 288.500,- en wordt voldoende geacht om in de dekking van het krediet te voorzien.

De verkoop van de Boostenzalen en het Lichtenbergcomplex is nu voorzien vóórdát deze objecten aan herstellinvesteringen worden onderworpen. De herstellinvesteringen in deze objecten worden door de toekomstig eigenaar HQ gedaan en niet meer door de gemeente Weert. De provinciale monumentensubsidie die voor het herstel van de monumenten beschikbaar kan zijn, zal door de toekomstige eigenaar HQ worden aangevraagd.

Met het oog op de te plegen investeringen in het gebied dat een openbaar karakter heeft en in de toekomst deels blijft behouden, maar dan gelegen is op privaat eigendom, heeft de toekomstig eigenaar/initiatiefnemer verzocht of er mogelijkheden zijn om in financiële zin bij te dragen in de totale herinrichting van dit gebied.

Dit verzoek heeft geleid tot een adviesvraag aan de Landsadvocaat (Pels Rijcken) of, en zo ja, onder welke voorwaarden het is toegestaan om aan het hiervoor genoemde verzoek

tegemoet te komen, met in achtneming van de kaders van de betreffende regelgeving. Uit het advies kan worden afgeleid dat het onder de noemer van de "de-minimisregeling" is toegestaan om de toekomstig eigenaar/initiatiefnemer in zijn verzoek tegemoet te komen, Daarbij wordt aangetekend dat de te verstrekken vergoeding zich in onderhavig voorstel ruimschoots onder het wettelijk plafondbedrag bevindt.

Het advies van Landsadvocaat Pels Rijcken is als niet-openbare bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

### ***Kiezen met visie en begroting 2017***

In het document 'Kiezen met visie' heeft het college aan uw Raad voorgelegd welke keuzes de gemeente zou moeten maken voor de periode 2015-2018. Op basis van een kritische beschouwing, binnen de context van een noodzaak tot bezuinigen, is voorgesteld wat de gemeente zou moeten doen omdat we het gezamenlijk zo belangrijk vinden of omdat het nu eenmaal wettelijk verplicht is. Om Weert-West een nieuw perspectief te bieden is in 2015 gesteld dat een forse investering nodig is. Van particuliere initiatiefnemers en investeerders, maar ook van provincie en gemeente. De gemeente Weert zet zich maximaal in om dit gebied de gewenste transformatie te geven. In dit eerste voorstel is een gemeentelijke investering van 2 miljoen Euro genoemd. Bij de behandeling van de voorjaarsnota 2016 is dit bedrag teruggebracht naar één miljoen Euro, onder de voorwaarde dat de opbrengsten uit eventueel verkoop van vastgoed in het geid zou kunnen terugvloeien in de gebiedsontwikkeling zelf. Als zodanig is de prioriteit 'Weert-West' ter hoogte van één miljoen Euro in de door uw raad vastgestelde begroting voor 2017 beland.

In de begroting 2017 is uitvoerig beschreven wat de gemeente wil doen met de inzet van haar middelen (prioriteit) voor Weert-West. Starten met de herstellinvesteringen aan de infrastructuur en landschappelijke inrichting van het landschapspark en het monument Lichtenberg openstellen voor publiek voor voorstellingen heeft prioriteit. Creëren bovenregionale en wellicht (inter-)nationale relevantie voor de hippische sector, zowel voor de sport, het onderwijs in relatie tot topsportontwikkeling, cultuur, zorg en leisure. We bieden concreet ruimte voor de verdere uitbreiding van hippische sport en onderwijsfaciliteiten. Tevens zet de gemeente in op verkoop van de Boostenzalen, voormalige boerderij De Helmonder en overige vastgoedobjecten in de omgeving van De Lichtenberg in 2017.

### **Argumenten**

#### *Afspraken recente verleden*

De nu voorgestelde ruilovereenkomst tussen de stichting Provisus en de gemeente Weert is het feitelijk uitvoeren van hetgeen in maart 2015 tussen beide partijen reeds overeengekomen is en in 2014 reeds als intentie naar elkaar is uitgesproken. Beide partijen hebben destijds afgesproken het betreffende vastgoed 'over en weer' van elkaar te kopen. Gelet op de getaxeerde waardes is voor wat betreft de juridische vorm nu gekozen voor een ruilovereenkomst, met verrekening van het minieme verschil in de getaxeerde waardes.

#### *Versterking relatie tussen de stad en het gebied Kempen~Broek IJzeren Man*

Het centrum van Weert dient meer ingericht te worden voor beleving. Weert-West daarentegen heeft de potentie zich als stedelijk (indoor) recreatiegebied te ontwikkelen ter versterking van en in aanvulling op De IJzeren Man in de huidige situatie. Het geven van een nieuwe relevantie aan de gronden van het voormalige Bisschoppelijk College, het weer toegankelijk en veilig bruikbaar maken van De Lichtenberg (zowel het theater als ook het landschapspark), het investeren in de verbetering van de infra- en de routestructuren zijn bij uitstek de te benutten kansen om de relatie tussen de stad Weert en het gebied Kempen~Broek vorm te geven.

#### *Verkoop Boostenzalen en 'De Helmonder'*

HQ wenst te investeren in de Boostenzalen, bij voorkeur met monumentensubsidie van de provincie Limburg. Qua gebruik wil HQ de Boostenzalen weer geschikt maken voor multifunctioneel gebruik, waarbij in eerste aanleg het (hippisch) onderwijs de primaire gebruiker wordt. Verkoop aan HQ past daarmee volledig binnen de gemeentelijke ambities. De boerderij 'De Helmonder' wordt verkocht in verhuurde staat. HQ zal De Helmonder te zijner tijd eveneens in willen zetten voor de huisvesting van onderdelen van het hippisch onderwijs.

#### *Behoud Openluchttheater De Lichtenberg*

Herstel en weer veilig bruikbaar maken van De Lichtenberg is één, maar het beheren en onderhouden in de toekomst plus het exploiteren is van een geheel andere orde. De gemeente beschouwt dit niet als een van haar kerntaken. Doorverkoop aan HQ is een voor de hand liggende keuze, te motiveren vanuit de overtuiging dat de gemeente niet in staat is te doen met een complex als De Lichtenberg, zoals een private partij dat kan. De recente ontwikkelingen op het Kazerneterrein zijn meer dan overtuigend. HQ heeft aangegeven dat het theater ook gebruikt kan worden voor culturele activiteiten in de toekomst voor initiatieven niet zijnde vanuit HQ.

#### *Professionalisering paardensector*

Het idee voor de hippische campus in Weert komt feitelijk voort uit meerdere beleidskeuzes uit het recente verleden, niet alleen binnen de gemeente Weert, maar ook door de provincie Limburg en organisaties in het onderwijs en de sport. Het Paardensportplan Weert, waarvoor uw raad destijds middelen beschikbaar heeft gesteld, is een plan van de hippische sector zelf en omvat een uitvoeringsprogramma om Weert als krachtige 'paardenstad' te profileren. De Nota Topsportbeleid, door uw Raad in januari van 2016 vastgesteld, omvat nadrukkelijk de positionering van de hippische sport in Weert en in het bijzonder in Weert-West. In de Nota Topsportbeleid wordt de verbinding gelegd met het provinciaal beleid. De provincie Limburg heeft in haar beleid twee zogenoemde speerpunt sporten benoemd: wielersport en hippische sport. De provincie ziet Weert als één van de drie gemeenten (naast Nuth en Horst a/d Maas) binnen Limburg waar maximaal op dit speerpunt wordt ingezet, ook met financiële middelen. Bovengenoemde beleidskeuzes en daarop volgende ontwikkelingen geleid tot het concept 'hippische campus'. De hippische campus is een plek waar kennis, kennisontwikkeling en kennis delen centraal staat.

#### *Realisatie hippische onderwijscampus*

De kwartiermaker voor de hippische onderwijscampus, betaald uit een provinciale incidentele subsidie, heeft een business case uitgewerkt. De realisatie van deze business case kent dus ook exploitatierisico's en het exploiteren van een dergelijke onderwijsinfrastructuur behoort niet tot de kerntaak van de gemeente. HQ wil samen met de Stichting Van Horne Hippique graag de benodigde onderwijsinfrastructuur realiseren en exploiteren.

#### *Economische structuurversterking*

Met het naar Weert laten komen van het hippische onderwijs op MBO-niveau, alle beoogde bedrijfsmatige activiteiten van HQ in samenhang met de invulling van het voormalige kazernecomplex en de exploitatie van De Lichtenberg, wordt een programma (functies en activiteiten) toegevoegd dat momenteel nog niet aanwezig is. Bovendien heeft dit programma een (boven)regionaal karakter. De toevoeging van de arbeidsplaatsen plus de spreiding binnen de verschillende sectoren (onderwijs, cultuur, bedrijfsleven) leidt tot economische structuurversterking.

## **Ontwikkelingen Weert-West in vogelvlucht**

De recente ontwikkelingen worden nader toegelicht in bijlage 3 onder 1.

### **Genomen raadsbesluiten in relatie tot Weert-West:**

In het recente verleden is in het kader van Weert-West een aantal raadsbesluiten genomen:

- Voorbereidingskrediet Lichtenberg
- Aan- en verkoop Van Hornekazerne
- Realisatieovereenkomst met CZW
- Koop- en erfpachtovereenkomst met Springstal Ehrens
- Bijdrage opstellen Paardensportplan Weert
- De Nota Topsportbeleid

Deze besluiten worden kort nader toegelicht in bijlage 3 onder 2.

Naast deze raadsbesluiten is een groot aantal collegebesluiten genomen ter realisatie/uitvoering van de raadsbesluiten. Het voert in het kader van onderhavig raadsvoorstel te ver om deze collegebesluiten allemaal expliciet te vermelden en toe te lichten.

### **Beleidsmatige context**

De opgave voor Weert-West zoals deze voortkomt uit de Structuurvisie Weert 2025 wordt nader toegelicht in bijlage 3 onder 3.

### **Coalitieprogramma**

Het coalitieprogramma 2014-2018 gaat in op diverse onderdelen in Weert-West:

- Lichtenberg
- Blauwe Meertje
- Kazerne en MOB-complex

De opgave voor deze onderdelen zoals deze voortkomen uit het coalitieprogramma 2014-2018 worden nader toegelicht in bijlage 3 onder 4.

### **Uitvoering/evaluatie**

Na verkrijging en verkoop van De Lichtenberg worden de effecten van de genomen besluiten zichtbaar. Verkoop aan HQ maakt een koppeling mogelijk met de bestaande activiteiten op het HQ-terrein. Het monument De Lichtenberg wordt daarmee behouden voor de toekomst. Door ingebruikname/exploitatie van het complex voor diverse doeleinden ontstaat er een financiële drager voor beheer en onderhoud.

De investeringen in de openbare ruimte, zoals uitvoerig beschreven onder "beoogd effect/doel", leiden tot het verhogen van de landschappelijke kwaliteiten. De sociale veiligheid wordt sterk vergroot evenals de verkeersveiligheid op de IJzerenmanweg. De meerwaarde voor Weert-West is gelegen in het sterk verbeteren van de kwaliteit en belevingswaarde van het 'landschapspark' De Lichtenberg.

## **Communicatie/participatie**

De betrokken kopende en verkopende partijen worden geïnformeerd over het genomen besluit. Informeel overleg en informatieverstrekking heeft in 2016 meerdere malen plaatsgevonden met de 'Wijkraad Rond de Kazerne'. Met ondernemers in Weert-West en een afvaardiging van bewoners heeft in het kader van het op te stellen ontwikkelkader een tweetal interactieve sessies over de milieuaspecten plaatsgevonden.

Op 17 maart heeft een werkbezoek aan Weert-West plaatsgevonden door leden van de commissie Ruimte.

Op 20 maart 2017 heeft een uitgebreide informatiebijeenkomst plaatsgevonden aan omwonenden en belangstellenden.

## **Advies raadscommissie**

-

## **Openbare bijlagen**

1. Ruil-overeenkomst tussen Provisus Stichting St.-Jozef en de gemeente Weert inzake het complex De Lichtenberg en het evenemententerrein aan de Kazernelaan.
2. Verkoopovereenkomst tussen de gemeente Weert en Horne Quartier inzake het complex De Lichtenberg, De Helmonder en de Boostenzalen.
3. Nadere toelichting ontwikkelingen, beleidsmatige context en eerder gemaakte keuzes/besluiten.
4. Voorlopige inrichtingsschets Weert-West, omgeving Lichtenberg.

## **Niet-openbare bijlagen**

5. Taxatierapport 'IJzerenmanweg 5-7 en bijgebouwen' deel 1 + deel 2.
6. Taxatierapport 'Eigendommen Provisus Stichting St. Jozef Locatie Lichtenberg te Weert' (Lichtenbergtheater plus tenniscomplex e.o.).
7. Taxatierapport 'Eigendommen Gemeente Weert ter hoogte van Kazernelaan/IJzerenmanweg' (voormalig sportterrein Bisschoppelijk College).
8. Taxatierapport 'Mariakapel De Lichtenberg te Weert' .
9. Aanvulling verkort taxatierapport 'IJzerenmanweg 5B te Weert' (Boostenzalen).
10. Advies landsadvocaat Pels-Rijcken.

Bijbehorend ontwerpadviesbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

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

B. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans

*Nummer raadsvoorstel: RAD-001378*

## **RAADSBSLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 07-03-2017;

besluit:

1. Beschikbaar stellen van een krediet van € 556.900,-- uit de beschikbare prioriteit 'Weert-West' voor de ontwikkelingen Weert-West en in het bijzonder de omgeving Lichtenberg.
2. Beschikbaar stellen van een krediet van € 381.600,-- voor de ontwikkelingen Weert-West en in het bijzonder de omgeving Lichtenberg, met als dekking de boekwinst uit de verkopen van vastgoed in Weert-West.
3. Inzetten van de reserve bestemmingsplan Weert-West ter dekking van het eerder beschikbaar gestelde krediet van € 250.000,--.
4. Bekrachtigen van door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de niet openbare bijlagen zonder einddatum op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur en artikel 25 lid 1 Gemeentewet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 29-03-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans