

Afdeling	: Ruimte & Economie, Projecten	B&W-voorstel: DJ-782745
Naam opsteller voorstel	: Marianne Arts & Monique Bessems (0495-575221 en 575273)	Zaaknummer: 728158
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verzoek tot samenwerking visieontwikkeling Horne Quartier en De Lichtenberg.

Voorstel

1. In te stemmen met de concept-bestuursopdracht Horne Quartier en De Lichtenberg.
2. In te stemmen met de concept-intentievereenkomst tussen gemeente Weert en Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. B.V. voor de herbestemming Horne Quartier en De Lichtenberg.
3. Aan de raad voorstellen:
 - a. De bestuursopdracht Horne Quartier en De Lichtenberg vast te stellen.
 - b. Wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de intentievereenkomst met Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. inzake het ontwikkelen van een visie voor Horne Quartier en De Lichtenberg.

Inleiding

Door Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. is bij schrijven d.d. 18 april 2019 een verzoek ingediend tot samenwerking met de gemeente inzake de ontwikkeling van Horne Quartier en De Lichtenberg.

Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. is gemachtigd te beschikken over de eigendommen van HQ Weert en daarover met de gemeente (financiële) afspraken te maken.

In de bijgaande concept-bestuursopdracht is de ambitie en beleidsvorming aangegeven en de daarbij behorende verantwoordelijkheden. In de concept-intentievereenkomst zijn deze vastgelegd. Een volmachtverlening voor Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. is bijgevoegd.

Huidige bestemming Horne Quartier

Weert, 8 juli 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk

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.: 17.09.2019

Nummer: 3

De secretaris,



Ter plaatse van het Horne Quartier is van toepassing het bestemmingsplan 'Kazernelaan 101' met de bestemming 'Maatschappelijk'. Naast de algemeen maatschappelijke functies, zoals zorg, educatie, religie, levensbeschouwelijk, maatschappelijk, medisch en sociaal, zijn sport en recreatie toegelaten. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen dat voor 40% mag worden bebouwd. De maximale bouw- en goothoogte bedraagt 6 m. Tevens zijn dubbelbestemmingen en afwijkingen van toepassing.

Huidige bestemming De Lichtenberg

Ter plaatse van De Lichtenberg is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' met de bestemming 'Cultuur en ontspanning'. Ter plaatse zijn toegelaten sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen en instellingen al dan niet bedrijfsmatig gericht op cultuur, theater en beschaving, (openlucht) theater, religie en educatie, sport en recreatie, horecabedrijf, wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', het houden van evenementen. De bouwvlakken zijn strak om de bestaande bebouwing geprojecteerd. Tevens zijn dubbelbestemmingen en afwijkingen van toepassing.

Beoogd effect/doel

Doelstelling is de haalbaarheid te onderzoeken om te komen tot een toekomstige of langdurige herbestemming van Horne Quartier en De Lichtenberg, meer concreet te bepalen of een herbestemming planologisch, ruimtelijk, functioneel, economisch en juridisch uitvoerbaar is.

Argumenten

1.1 De oorspronkelijke visie voor Horne Quartier met de vijf pleinen.

HQ Weert is sinds 14 maart 2016 eigenaar van Horne Quartier.

Voor het terrein van Horne Quartier is, voorafgaand aan de verkoop aan HQ Weert, door HQ een visie met 5 pleinen gepresenteerd: een maatschappelijke ontwikkeling met een visie die gebouwd is rondom de kernactiviteiten Sport, Cultuur, Zorg, Hulpverlening en Educatie, de zogenaamde pleinen:

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

Anno 2019 hebben het Zorgplein en het Sportplein een functie gekregen in het Horne Quartier, evenals het COA-plein (van 15 september 2015 tot 15 september 2020). Het Educatieplein heeft vorm gekregen door de komst van KOALA (ook uiterlijk tot 15 september 2020 vanwege het vertrek van COA). De verdere ontwikkeling van het Educatieplein met de beoogde beveiligingsopleiding als ook het Ontwikkelingsplein met een Bio Based academy zijn niet gerealiseerd op het Horne Quartier: De Bio Based academy is ondergebracht in de bedrijfshallen op de locatie Graafschap Hornelaan, ook eigendom van HQ, en de beveiligingsopleiding is elders in het land gevestigd.

Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. geeft aan dat de algemeen maatschappelijke bestemming, zoals deze voor dit terrein geldt, onvoldoende is voor een duurzame herbestemming. Of en in hoeverre uitbreiding op de nog in te vullen pleinen is onderzocht,

is niet bekend. Dit zal moeten blijken uit de ontwikkelvisie waarin ook de haalbaarheid van nieuwe passende functies wordt onderzocht.

1.2 Ontwikkelvisie.

De ontwikkelvisie omvat zowel het terrein van Horne Quartier als het terrein van De Lichtenberg. In de gebiedsvisie moet tot uiting komen hoe de gebieden met elkaar verbonden kunnen worden en hoe de routestructuur vormgegeven kan worden. De op te stellen ontwikkelvisie gaat niet alleen in op stedenbouwkundige aspecten. Ook de ruimtelijke invulling, functionele aspecten én de financiële haalbaarheid maken deel uit van de visie. De ontwikkelingen moeten bijdragen aan een versterking van het gebied Weert-West en aansluiten bij de Structuurvisie Weert 2025 en het ontwikkelkader Weert-West.

Het voornemen bestaat verder om beide gebieden (Horne Quartier en De Lichtenberg) openbaar toegankelijk te maken.

1.3 Gebiedsexploitatie.

De investering voor de restauratie en opwaardering van De Lichtenberg zijn dermate stevig, dat het noodzakelijk is deze in de exploitatie van het totale gebied, Horne Quartier en De Lichtenberg, onder te brengen. Voor de herbestemming van de rijksmonumentale gebouwen op het Horne Quartier zijn eveneens flinke financiële inspanningen nodig. Daarom worden beiden in de visieontwikkeling meegenomen.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Woningbouw in het Horne Quartier.

Voor het plandeel Horne Quartier wordt naast de geldende algemeen maatschappelijke bestemming tevens de haalbaarheid van woningbouw onderzocht. Dit heeft invloed op andere (aanstaande) woningbouwprojecten in de gemeente. De Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 zijn leidend. Invulling met woningbouw op het Horne Quartier dient in overleg met de gemeente te worden gezien met inachtneming van de rijksmonumentale bebouwing en passend binnen het gemeentelijke en regionale woonbeleid.

In de planvoorraad voor woningen is het terrein van Horne Quartier op dit moment niet opgenomen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

In de intentieovereenkomst zijn afspraken gemaakt over een bijdrage voor de ambtelijke kosten.

Duurzaamheid

Er wordt gezocht naar een toekomstbestendige of langdurige herbestemming van het Horne Quartier en De Lichtenberg en een duurzame herinrichting van de daarbij behorende buitenruimte.

Uitvoering/evaluatie

Vóór 1 juli 2020, of zoveel eerder indien mogelijk, besluiten partijen op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek, of een haalbare visie tot stand is gekomen en er een realisatieovereenkomst kan worden gesloten. Hierover vindt bestuurlijke besluitvorming plaats.

Communicatie/participatie

Geadviseerd wordt in een vroegtijdig stadium de communicatie met de omgeving op te starten, zodat omwonenden en stakeholders betrokken worden bij het visietraject en hierop inspraak kunnen hebben.

Geadviseerd wordt dit voorstel als B-stuk te agenderen.

Overleg gevoerd met

Intern:

CS: René Bladder

R&E: Leon Heesen

Extern:

Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.

Bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Verzoek Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.
3. Concept-bestuursopdracht
4. Concept-intentievereenkomst