

Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft een verzoek ontvangen van Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V. om in een samenwerking met de gemeente een visie te ontwikkelen om te komen tot een duurzame herbestemming van Horne Quartier en De Lichtenberg.

Horne Quartier

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 Weert 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*

De beoogde invulling had bovenregionale relevantie, sloot aan op het programma binnen de Structuurvisie Weert 2025 en paste daarmee binnen de beleidskaders. Op basis van dit programma hebben het Rijksvastgoedbedrijf en gemeente Weert ingestemd met een verkoop van het terrein aan HQ Weert.

Alle afspraken die door de gemeente zijn gemaakt met het Rijksvastgoedbedrijf zijn doorgelegd naar HQ Weert, waaronder de huurafspraken met het COA. Ook de afspraken die de gemeente heeft gemaakt met het COA ten aanzien van Onderwijs zijn doorgelegd.

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 Weert, en de beveiligingsopleiding is elders in het land gevestigd.

HQ Weert 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. Voor deze ontwikkelvisie is door HQ Weert opdracht verleend aan Novaform Vastgoedontwikkelaars. Hiertoe is een volmachtverlening opgesteld.

Toekomstige ontwikkelingen worden getoetst op het programma binnen de Structuurvisie Weert 2025 en het ontwikkelkader Weert-West (inspiratiekader). De activiteiten worden in samenspraak met de gemeente ingevuld.

De Lichtenberg

Het monumentale theater De Lichtenberg met kapel, tennisbanen, sanitairgebouw en voormalig zwembad is in april 2017 aangekocht door HQ Weert. In de koopovereenkomst is de voorwaarde vastgelegd dat aan de ontwikkeling van Weert-West en in het bijzonder 'De Lichtenberg' een sterke impuls wordt gegeven. Daarnaast is vastgelegd dat wordt aangesloten bij de provinciale ambitie (rijks)monumenten niet alleen te restaureren, maar ook nadrukkelijk een maatschappelijke relevantie te geven door nieuw gebruik op de thema's onderwijs, sport en cultuur.

Het gebied De Lichtenberg is in het bomenregister opgenomen als beschermd gebied. Dat betekent dat alle bomen binnen dit gebied zijn beschermd.

Voor de restauratie is een provinciale subsidie toegekend.

De deadline voor uitvoering van de werkzaamheden is gesteld op 31 december 2019. Er is verlenging van de looptijd aangevraagd en mondeling toegezegd.

De investering voor de restauratie en opwaardering van De Lichtenberg en de herbestemming van de rijksmonumentale gebouwen op het Horne Quartier zijn volgens de eigenaar dermate stevig dat het noodzakelijk is de exploitatie van het totale gebied (Horne Quartier én De Lichtenberg) met elkaar te verbinden.

Daarom worden beiden in de ontwikkelvisie van Novaform Vastgoedontwikkelaars meegenomen.

Doelstelling

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. Wanneer het college van burgemeester en wethouders mede op basis en naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie besluit dat het initiatief haalbaar én gewenst is, worden afspraken met betrekking tot de realisatie vastgelegd in een tussen partijen nog te sluiten realisatieovereenkomst.

Verbinding met de aanliggende gebieden

In de Structuurvisie Weert 2025 is aangegeven dat het KMS-terrein samen met het naastgelegen gebied De Lichtenberg, als belangrijke schakel worden gezien tussen het stedelijk gebied en het recreatie- en natuurgebied Kempen~Broek - IJzeren Man. Het vormt de kern van Weert-West.

Inspiratiekader

Voor de ontwikkeling van Weert-West is een inspiratiekader opgesteld dat op 11 juni 2017 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Door dit document te hanteren als inspiratiekader legt de gemeente geen belemmerende regels op maar geeft een richting aan en laat zien wat de gemeentelijke doelen en uitgangspunten zijn. Het ontwikkelkader vormt een balans tussen de wens van duidelijkheid vooraf en het voorkomen van belemmerende regels waardoor de gemeente beter kan anticiperen op actuele ontwikkelingen zoals in dit geval de ontwikkeling van het Horne Quartier en De Lichtenberg.

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.

Zoals eerder aangegeven moeten de ontwikkelingen evenwel bijdragen aan een versterking van het gebied Weert-West en aansluiten bij de Structuurvisie Weert 2025 en het ontwikkelkader Weert-West.

Functies algemeen

Gezien de omvang van het kazerneterrein blijft het gewenst dat het een multifunctionele bestemming krijgt. De thema's Sport (vrije tijd), Zorg, Educatie (veiligheid en trainingscentrum) en Leer- en onderwijsomgeving) passen hierin en vormen in beginsel het ruimtelijke toetsingskader. Het terrein biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een onderwijscampus omdat alle faciliteiten hiervoor aanwezig zijn.

Educatie

Bij het thema Educatie kunnen de mogelijkheden onderzocht worden om MBO opleidingen te huisvesten en praktijkonderwijs aan jongeren met ontwikkel- en leerachterstanden.

Vrije tijd, Sport

Voor wat betreft het thema Sport kunnen de mogelijkheden om topsport te faciliteren verder worden onderzocht waarbij huisvesten van studenten mogelijk is. Hierbij dient er wel een relatie te zijn met trainingsmogelijkheden op het Horne Quartier of de directe omgeving. De huidige tennisbanen, petanque banen en de ontwikkeling op het gebied van paardensport sluiten aan op het thema sport, maar ook bijvoorbeeld basketbal.

Cultuur

Een ontwerp voor een horecapaviljoen aan het openluchttheater De Lichtenberg is in voorbereiding. Een horecavoorziening maakt een breder gebruik van het theater (cultuur) en het omliggende gebied (recreatie) mogelijk. Dit is belangrijk voor de levensvatbaarheid van De Lichtenberg en haar omgeving. Het aanbod voor cultuur mag niet concurrerend zijn met het theateraanbod van het Munttheater maar mag wel aanvullend zijn.

Zorg

Het terrein biedt mogelijkheden om de huidige zorginfrastructuur aan te vullen met ambulante en short-stay functies.

Wonen

Aanvulling 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.

Projectresultaat en activiteiten

Projectresultaat:

Het project omvat in eerste instantie een haalbare ontwikkelvisie van het plangebied met programma en faseringsplan.

Situatie

De visie heeft betrekking op de percelen:

P 5834, groot 107960 m²

P 5278, groot 5895 m²

P 5280, groot 2960 m²

P 6134, groot 396 m²

P 5833, groot 62625 m²

K 4093, groot 17760 m²

K 4607, groot 6725 m²

K 4092, groot 17980 m²

K 4606, groot 8319 m²

K 4609, groot 2940 m²

K 4605, groot 2600 m²

K 4584, groot 127 m²

K 4604, groot 1545 m²

K 4615, groot 3375 m²

Activiteiten op hoofdlijnen

- Studie naar een financieel haalbare, functionele en duurzame invulling van het Horne Quartier en De Lichtenberg rondom de kernactiviteiten Sport, Cultuur, Zorg, Hulpverlening en Educatie.

Basisdocumenten te betrekken bij het onderzoek:

- Bestaande omgeving;
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021;
- Structuurvisie Weert 2025;
- Visie voor Weert-West;
- Bestemmingsplannen 'Woongebieden 2014' en 'Kazernelaan 101', nieuwe bestemmingsplan 'Woongebieden 2019' (niet leidend);
- Koopovereenkomst 'Van Hornekazerne'.

Projectbeheersing

▪ Geld

Iedere partij draagt haar eigen kosten voor de fase van de intentieovereenkomst. De ambtelijke kosten voor de begeleiding van het opstellen van een ontwikkelvisie voor het gebied worden doorgelegd naar de Novaform Vastgoedontwikkelaars. Hiertoe worden in de intentieovereenkomst én in een eventuele vervolgovereenkomst, de zogenaamde realisatieovereenkomst, afspraken gemaakt.

▪ Organisatie

Opdrachtgever extern: Novaform Vastgoedontwikkelaars

Bestuurlijk opdrachtgever: Wendy van Eijk

Ambtelijk opdrachtgever: René Bladder

Projectleider: Monique Bessems

▪ Stuurgroep

Voor afstemming en het bespreken van de voortgang van het proces wordt een stuurgroep ingericht bestaande uit:

Gemeente Weert

Wendy van Eijk, René Bladder, Leon Heesen en Monique Bessems

Novaform

Paul van den Heuvel

De stuurgroep vergadert naar behoefte.

▪ Projectgroep

Voor advisering, bewaking en begeleiding van de ontwikkelvisie wordt een gemeentelijke projectgroep ingericht. Deze projectgroep bestaat uit Monique Bessems, Leon Heesen, Marian Arts, Joke Jongeling, Werner Mentens, Roy Thijssen, Rianne Bader, Bouke Kouters, Juul van Cruchten en Birgit Petit (verslaglegging). Afhankelijk van het onderwerp sluiten overige disciplines aan.

De projectleider legt de adviezen van de projectgroep voor aan de stuurgroep.

▪ Kwaliteit

De kwaliteit moet nader uitgewerkt worden in een visie die aansluit op o.a. de Structuurvisie Weert 2025. De visie dient aan te sluiten op de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de te onderscheiden bestemmingen Cultuur en Ontspanning voor wat betreft De Lichtenberg en Maatschappelijk voor wat betreft Horne Quartier.

▪ Tijd

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.

De einddatum kan worden verlengd indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd. In deze periode worden geen activiteiten gefaciliteerd zonder toestemming van de gemeente.

Indien uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt, dat niet alle afzonderlijk door partijen genoemde doelen kunnen worden bereikt, dan wel één of meerdere partijen om moverende andere redenen geen vervolg willen geven aan het proces, treden partijen in overleg. In dit overleg wordt afgetast of een vervolgproces met partijen met een eventueel aangepaste doelstelling zinvol is en wordt afgesproken hoe afspraken dienaangaande worden vastgelegd.

▪ Informatie

Verslaglegging over de voortgang van het project vindt plaats via de voortgangsrapportage van projecten.

▪ Communicatie

Gemeente en Novaform Vastgoedontwikkelaars zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het voeren van communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zullen daarbij steeds met elkaar afstemming zoeken.

Risico's

- Via de intentieovereenkomst zijn personele kosten afgedekt. Het betreft geen gronden van de gemeente Weert.
- Aanvulling met woningbouw op het Horne Quartier dient in overleg met de gemeente te worden gezien in relatie tot de herbestemming van de rijksmonumentale bebouwing, met inachtneming van het gemeentelijke en regionale woonbeleid.
- De gemeente kan kwaliteitseisen niet afdwingen als ingrepen worden gedaan binnen het huidige bestemmingsplan. Alleen in de nabijheid van monumenten kunnen eisen en voorwaarden worden gesteld. Bij bestemmingsplanwijzigingen kunnen wel kwaliteitseisen worden vastgelegd in het bestemmingsplan via een beeldkwaliteitsplan of een inrichtingsplan.
- De uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek uitwijst dat de voorziene ontwikkeling/herbestemming niet haalbaar is of overige onvoorziene complicaties met zich meebrengt.

Relatie met andere projecten en plannen

Het plandeel De Lichtenberg ziet op Cultuur, Sport en Recreatie.

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

Besluit Gemeenteraad

13 november 2019