

INTENTIEOVEREENKOMST Herbestemming Horne Quartier en De Lichtenberg

Intentieovereenkomst tussen de Gemeente Weert en Novaform Vastgoedontwikkelaars inzake een haalbaarheidsonderzoek naar de duurzame herbestemming van De Lichtenberg en de locatie Horne Quartier aan de Kazernelaan 101 te Weert.

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, gevestigd te Wilhelminasingel 101, 6001 GS Weert ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Bladder, concerndirecteur, verder te noemen: "**de gemeente**";

en

Novaform Vastgoedontwikkelaars, gevestigd te Flight Forum 146, 5657 DD Eindhoven, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E.E.H. Kolkhuis Tanke, algemeen directeur, verder te noemen "**de initiatiefnemer**";

hierna gezamenlijk te noemen: "**partijen**" of "**de partijen**";

In aanmerking nemende dat:

1. het college van burgemeester en wethouders van Weert een verzoek heeft ontvangen van Novaform Vastgoedontwikkelaars om gezamenlijk een visie te ontwikkelen voor Horne Quartier en het Lichtenbergcomplex;
2. Stichting HQ Weert eigenaar is van de grond met opstallen van Horne Quartier en het Lichtenbergcomplex zoals op bijgevoegde situatietekening is aangegeven (Bijlage A, plangebied).
3. Novaform Vastgoedontwikkelaars de onvoorwaardelijke toestemming heeft van Stichting HQ Weert en derhalve gemachtigd is tot het maken van (financiële) afspraken over de ontwikkeling;
4. het college van burgemeester en wethouders van Weert een herbestemming van Horne Quartier en het Lichtenbergcomplex een wenselijke ontwikkeling vinden, het college vooruitlopend op de toekomstige herontwikkeling van Horne Quartier en het Lichtenbergcomplex al een principebesluit hebben genomen voor het toevoegen van een horecavoorziening aan openluchttheater De Lichtenberg (na renovatie van het openluchttheater);
5. partijen verdere afspraken willen maken over de toekomstige herontwikkeling van Horne Quartier en het Lichtenbergcomplex;
6. ontwikkelingen in welke vorm dan ook gedurende de fase van het haalbaarheidsonderzoek enkel in samenspraak met de gemeente worden ingevuld;
7. de bestuurlijke overeenkomst met het COA is aangegaan voor de maximale duur van 5 jaar en eindigt op 15 september 2020;
8. partijen daartoe deze intentieovereenkomst wensen te sluiten;

9. er vooralsnog sprake is van een concept-overeenkomst;
10. in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van burgemeester en wethouders pas een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
11. na goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders deze overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de initiatiefnemer wordt toegezonden en dat op dat moment pas sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
12. bij onthouding van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de intentieovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen;
13. partijen bij het niet tot stand komen van een intentieovereenkomst niets van elkaar te vorderen hebben en derhalve geen rechten tot enige schadevergoeding kunnen uitoefenen in welke vorm dan ook;
14. alvorens een mogelijke realisatieovereenkomst met de gemeente tot stand komt, opnieuw goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk is, in voorkomend geval nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Doel van deze overeenkomst

1. Het doel van deze intentieovereenkomst is de haalbaarheid te onderzoeken voor een toekomstige of langdurige herbestemming van Horne Quartier en het Lichtenbergcomplex, meer concreet te bepalen of een herbestemming planologisch, ruimtelijk, functioneel, economisch en juridisch uitvoerbaar is;
2. Wanneer het college van burgemeester en wethouders mede op basis en naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie besluit dat het initiatief haalbaar én in de voorgestelde vorm gewenst is, worden afspraken met betrekking tot de realisatie vastgelegd in een tussen partijen nog te sluiten realisatieovereenkomst.

Artikel 2: Positie ten opzichte van derden

Tijdens de duur van deze overeenkomst onthouden partijen zich van contacten, onderhandelingen en overeenkomsten met derden die van invloed kunnen zijn op de uitgangspunten en het doel van deze overeenkomst, tenzij hiertoe door partijen in gezamenlijkheid anders wordt besloten.

Artikel 3: Plan en programma

De ontwikkeling van het totale gebied dient aan te sluiten op de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden van de te onderscheiden bestemmingen Cultuur en Ontspanning voor wat betreft De Lichtenberg en Maatschappelijk voor wat betreft Horne Quartier.

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 wordt 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.

Funcities 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.

Artikel 4: Haalbaarheidsonderzoek

1. Door en voor rekening van de initiatiefnemer worden in het kader van de haalbaarheidstudie de volgende plandocumenten opgesteld:
 - a. een visie op de totale ontwikkeling;
 - b. een exploitatieopzet waaruit blijkt dat het initiatief financieel haalbaar is;
 - c. planning.
2. De documenten worden uitdrukkelijk opgesteld in samenspraak met de gemeente waarbij rekening wordt gehouden met voorzieningen elders in Weert, de wet- en regelgeving en het gemeentelijke beleid. Daarbij wordt gekeken naar de haalbaarheid

- ten aanzien van planologische, ruimtelijke, functionele, economische en juridische aspecten.
- Partijen verplichten zich om binnen de grenzen van hun bevoegdheden en verantwoordelijkheden, al het nodige te doen dat in redelijkheid en billijkheid van hen verwacht mag worden om te komen tot een aanvaardbaar resultaat van het haalbaarheidsonderzoek, respectievelijk al datgene na te laten wat een aanvaardbaar resultaat van het haalbaarheidsonderzoek frustreert.
 - De gemeente zal, bij een eventueel vervolg, met inachtneming van het bepaalde in deze intentieovereenkomst de realisatieovereenkomst opstellen.

Artikel 5: 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 Eggelen (verslaglegging). Afhankelijk van het onderwerp sluiten overige disciplines aan.

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

Artikel 6: Informatie en communicatie

- Partijen stellen onderling informatie beschikbaar en wisselen ervaringen uit die nodig zijn voor de uitvoering van deze intentieovereenkomst.
- Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het voeren van communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zullen daarbij steeds met elkaar afstemming zoeken

Artikel 7: Besluitvorming en tijdsbepaling

- 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 in lid 1 genoemde einddatum kan worden verlengd indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.
- 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.

Artikel 8: Financiële gevolgen

Partijen dragen voor eigen rekening en risico de eigen kosten gedurende de fase van deze intentieverklaring, doch de kosten voor de ambtelijke inzet inzake de begeleiding van de visie, de beoordeling van het haalbaarheidsonderzoek en een eventuele quickscan RO/BP voor een bedrag van € 15.000 (vrij van BTW) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Dit bedrag wordt voorafgaand aan de ondertekening door het college bij de notaris in depot gezet of wordt vóór de ondertekening van de overeenkomst voldaan. Mocht het college onverwijld niet overgaan tot ondertekening dan wordt het bedrag teruggestort aan initiatiefnemer.

Voor de ambtelijke begeleiding tijdens de realisatiefase worden nieuwe afspraken gemaakt in de realisatieovereenkomst.

Artikel 9: Ontbinding van de intentieovereenkomst

1. De gemeente is gerechtigd deze intentieovereenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:
 - a. in geval de initiatiefnemer in staat van faillissement raakt, surcéance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
 - b. in geval de initiatiefnemer zonder daarvoor de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben gekregen, zijn contractpositie, in welke vorm dan ook, overdraagt.
2. Aan een ontbinding op grond van dit artikel heeft de initiatiefnemer geen recht op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 10: Slotbepalingen

A. Overdraagbaarheid van de rechten:

De rechten en plichten van de initiatiefnemer in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.

B. Geschillen:

Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen. Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg, locatie Roermond.

Bijlagen:

Als bijlage behoort bij deze overeenkomst het hieronder genoemde en als zodanig gewaarmerkte stuk:

Bijlage A: Kaart exploitatiegebied.

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

Weert, [datum]

Gemeente Weert

R. Bladder

Gemeente Weert

Eindhoven, 13-09-2019 [datum]

Novaforn Vastgoedontwikkelaars

E.E.H. Kolkhuis Tanke

Novaforn

Bijlage A: Plangebied, eigendom HQ Weert

