Gemeenteraad van de gemeente Weert
Postbus 950
6000 AZ WEERT

Datum 26 januari 2021
Betreft Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan IJzerenmanweg 5B Weert
Kenmerk NL.IMRO.0988.BPIJzerenmanweg5B-ON01

Geachte leden van de gemeenteraad,

Provisus stichting St.-Jozef heeft kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan IJzerenmanweg 5B te Weert zoals dat tot en met 27 januari as. ter inzage ligt.

In dit bestemmingsplan worden de bestaande Boostenzalen herbestemd, waarbij een woning met kantoor met atelier/tentoonstellingsruimte wordt toegelaten alsmede een bed & breakfast. Ten behoeve van de aanleg van een beeldentuin worden perceelsgedeelten met de bestemming Verkeer gewijzigd in Cultuur en Ontspanning.

Aangezien wij het met het ontwerp-besluit en het ontwerp-bestemmingsplan zoals dat ter inzage is gelegd niet eens zijn, dienen wij daartegen binnen de daarvoor gestelde termijn deze zienswijze in.

Provisus is eigenaar van aansluitende percelen, westelijk van het perceel IJzerenmanweg 5B, kadastraal bekend als nr. 4610 en 4612. Het betreft hier de voormalige sportvelden van het Bisschoppelijk College, thans beter bekend als het evenemententerrein. De betreffende percelen hebben in het bestemmingsplan Woongebieden 2019 de bestemming Cultuur en Ontspanning. Daarnaast zijn wij onder meer eigenaar van de Manege De IJzeren Man. Deze hebben wij verhuurd aan Equestrian Center De IJzeren Man B.V.

Onze stichting is oprichter en eigenaar sinds 1965 van de manege De IJzeren Man. Ruim een halve eeuw zijn we samen met onze huurders (voorheen erfpachter) bezig met hippische sport in het gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt.

In 2015 hebben wij een intentieovereenkomst gesloten met de gemeente Weert, Equestrian Center De IJzeren Man B.V. en Springstal Rob en Robbert Ehrens. In deze intentieovereenkomst hebben alle genoemde partijen vastgelegd door samenwerking een grote meerwaarde voor het gebied te willen creëren, waardoor het gebied een bovenregionale en wellicht (inter)nationale relevantie zou krijgen voor de hippische sector,

zowel voor de breedte- en topsport als ook voor het onderwijs in de hippische sector vanuit het Paardensportplan Weert. Wij hebben ons daarbij bereid verklaard grondposities te ruilen om dit doel te bevorderen en tegelijk ons vastgoed te laten renderen om de doelstellingen van onze stichting te kunnen realiseren. De gemeente Weert heeft onder meer aangegeven de hippische sport te willen faciliteren, zowel bezien van het sport perspectief als ook vanuit het economisch perspectief. In de intentieovereenkomst is voorts opgenomen dat partijen genoemde doelen tot realisatie willen brengen en dat van partijen verwacht wordt dat zij daarbij samenwerken, elkaar ondersteunen, transparant naar elkaar handelen en elkaar maximaal informeren over alle voor het realiseren van de doelstelling relevante aspecten.

Behalve uit voormelde intentieovereenkomst is sprake van gemeentelijk beleid waaruit blijkt dat het gebied waartoe het plangebied behoort is bedoeld voor de hippische sport. Dit blijkt onder meer uit het Paardensportplan Weert, waarin als streefbeeld voor de Boostenzalen alsook voor de aansluitend gelegen voormalige sportvelden is opgenomen "hippische sport". Ook in de Nota Topsport Beleid 2016-2020 is dit als zodanig opgenomen.

In de Nota Topsport Beleid 2016-2020 wordt ook toegelicht: "In het gebied tussen het KMS-terrein en de IJzeren Man zijn veel gronden in eigendom van de Stichting Provisus. Voor een goede gebiedsontwikkeling is een herverdeling van de gronden gewenst. In april 2015 is een eerste stap gezet in dit proces. De Stichting Provisus en de gemeente Weert hebben een gebruiks- en huurovereenkomst getekend. Het openluchttheater De Lichtenberg wordt door eigenaar Provisus in bruikleen gegeven aan de gemeente. De gemeente krijgt hiermee de mogelijkheid om dit gebied weer open te stellen voor het publiek. De gemeente verhuurt de sportvelden tegenover het Equestrian Center aan Stichting Provisus. Provisus is al eigenaar van gronden van het Equestrian Center. Provisus kan de sportvelden voor hippische activiteiten in gebruik geven aan het Equestrian Center." En "Naast de gebruiks- en huurovereenkomst is er een intentieverklaring gesloten tussen de gemeente Weert, Stichting Provisus, het Equestrian Center en Springstal Ehrens. Hierin is de intentie vastgelegd om de ambities van alle partijen in samenwerking te realiseren. Door de herverdeling van de gronden en de intentieverklaring kan het gebied een bovenregionale en mogelijk (inter)nationale betekenis krijgen voor de hippische sector (zowel voor de breedte- en topsport) en het onderwijs in deze branche.

In 2016 informeert portefeuillehouder Gabriëls de gemeenteraad over de stand van zaken van de hippische campus. Aangegeven wordt: "De ontwikkeling van de hippische campus in Weert-West komt in een stroomversnelling en steeds meer worden zaken concreet. De realisatie van een aantal onderdelen van de campus gaat zo snel dat dit het moment is om de raad nader te informeren over de stand van zaken. Er is met middelen van de provincie een kwartiermaker aangesteld om het concept-idee "hippische campus" nader uit te werken tot een business case en verder handen en voeten te geven."

Wij hebben het evenemententerrein in 2017 geruild met de gemeente tegen het Lichtenbergcomplex met de intentie op het terrein een hippisch centrum te realiseren voor concoursen en evenementen. In datzelfde jaar zijn de Boostenzalen verkocht aan HQ met de intentie om ze te restaureren en er een onderwijslokaal voor hippisch onderwijs van te maken.

Stichting Provisus was overigens al in 2015/16 in gesprek met de gemeente om de Boostenzalen en boerderij De Helmonder te verwerven en te restaureren ten behoeve van het evenemententerrein en hippische sport. Sinds midden 2016 heeft de gemeente Weert nooit meer hierover contact gezocht en de Boostenzalen nooit aangeboden aan Provisus.

Het bevreemde Provisus wel dat de Boostenzalen in 2017 verkocht werden aan HQ (voor € 180.000) maar met de nieuwe invulling door HQ van de Boostenzalen, hippische sport en onderwijs, had onze stichting geen probleem.

In 2017 informeert portefeuillehouder Gabriëls de gemeenteraad dat het hippisch onderwijs graag naar Weert wil komen. De gemeente geeft aan: "Wij bieden concreet ruimte voor de verdere uitbreiding van hippische sport en onderwijsfaciliteiten. 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." En "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."

Eerder, in 2016 heeft de gemeente een verzoek tot koop (voor € 225.500) van de heer Walraven uit Wassenaar afgewezen. De heer Walraven wilde een galerie vestigen in de Boostenzalen. Dat paste echter niet binnen het hippische ambities op die plek, was destijds de argumentatie van de gemeente. Met dit standpunt was onze stichting het eens.

In 2018 trekt de gemeente Weert zich uit het gebied terug. Portefeuillehouder Gabriëls informeert de gemeenteraad: "De verdere uitbouw van de Hippische Campus wordt primair overgelaten aan de marktpartijen. De overheid treedt waar wenselijk en mogelijk in een stimulerende/faciliterende rol." En "Op dit moment concluderen wij als overheden gezamenlijk dat een aantal gestelde targets verwezenlijkt zijn in het gebied Weert-West:

- De stallen van Rob en Robbert Ehrens zijn gerealiseerd en zijn een succes. Zij hebben inmiddels de status van Nationaal Trainings Centrum gekregen.
- Equestrian Weert/IJzeren Man is volop in beweging/groei en eigenaar Provisus investeert volop.

Kortom de marktpartijen hebben sneller dan verwacht initiatieven opgepakt en uitgevoerd. Een verder doorgroei naar een hippische campus willen wij dan ook aan deze partijen overlaten. De ervaring leert, dat dit vaak ook leidt tot verantwoordere en haalbaardere exploitaties. Uiteraard zullen wij, waar nodig en mogelijk, als overheid dit doorgroeiproces stimuleren en faciliteren, maar op dit moment niet forceren door via subsidiegelden een grote investering te laten doen zonder een sluitend businessplan. Als gemeente Weert ondersteunen wij nog steeds de brede paardensport en zullen, waar mogelijk en wenselijk, de mogelijkheden bezien om concoursen en evenementen te ondersteunen."

Wij hebben conform de intentieovereenkomst en het gemeentelijk beleid verdere plannen gemaakt, zoals het ook de bedoeling was dat de marktpartijen het zouden oppakken. Begin september 2020 hebben wij een onderhoud gehad met wethouders Van Eijk en Gabriëls en ambtenaar Bladder. Provisus heeft hierbij onze uitwerking gepresenteerd voor een Hippisch Centrum op het evenemententerrein. Onze plannen omvatten onder meer een olympische rijbak met tribunes ten behoeve van hippische evenementen zowel op topsport- als breedteniveau, tijdelijke verblijfsruimte voor de (nationale en internationale) ruiters die deelnemen aan de hippische evenementen, stallen en weiden voor de huisvesting van de deelnemende paarden tijdens de hippische evenementen en een parkeerplaats ten behoeve van het publiek.

Op 5 november 2020 zijn de Boostenzalen echter geleverd aan dhr. J. Smeets van Studio Job. Deze wil hier geen hippische campus of andere hippische invulling aan geven, maar wil

hier een woonhuis met kantoor, atelier/tentoonstellingsruimte, Bed & Breakfast en beeldentuin realiseren.

Naar aanleiding van de verkoop van de Boostenzalen aan de heer J. Smeets geeft het College van B&W van Weert op vragen van de CDA-fractie aan: "De invulling die Job Smeets geeft aan de Boostenzalen (cultuur) past prima bij de thema's binnen het gebied. Het gemeentelijk beleid is in het algemeen eerder gericht op het afstoten van onroerend goed. Voor het realiseren van het gemeentelijk beleid voor deze locatie is het niet noodzakelijk om over het eigendom te beschikken." En "Nadat het college kennis had genomen van het verzoek van Job Smeets om zich in de gemeente Weert te vestigen, is de gebruikelijke werkwijze gehanteerd bij ondernemers die zich willen vestigen in de gemeente Weert. Dit betekent dat mogelijke vestigingslocaties zijn verkend en met de ondernemer zijn besproken. De Boostenzalen is een locatie die daarbij in beeld kwam en waarvoor Job Smeets zijn interesse kenbaar heeft gemaakt. Voor een verdere verkenning is Job Smeets in contact gebracht met de eigenaar van de Boostenzalen." En "Het college beschouwt de vestiging van Job Smeets en het gebruik van de Boostenzalen als woon-atelierruimte als een positieve ontwikkeling voor Weert, hetgeen past bij het versterken van het cultureel klimaat in Weert".

Wij betwisten dat de vestiging van een woning met atelierruimte en Bed & Breakfast past binnen de met ons gesloten intentie-overeenkomst, het gemeentelijk beleid en de thema's binnen het gebied.

Wij hebben onze toezegging gestand gedaan en fors in het gebied geïnvesteerd ten behoeve van de hippische sport, hetgeen het College van B&W bekend was. Het College van B & W van haar kant heeft haar toezegging van "samenwerken, elkaar ondersteunen, transparant naar elkaar handelen en elkaar maximaal informeren over alle voor het realiseren van de doelstelling relevante aspecten" naar onze mening niet nagekomen. Wij zijn in ieder geval niet tijdig geïnformeerd over de (door het College van B&W kennelijk gefaciliteerde) verkoop aan dhr. J. Smeets en de niet hippische invulling van de Boostenzalen. Als wij hiervan in kennis waren gesteld, hadden wij kunnen aanbieden de Boostenzalen zelf te kopen en te restaureren, zoals Provisus' interesse al in 2016 kenbaar was gemaakt. Dit is echter niet gebeurd.

Voorts handelt het College van B&W naar onze mening niet conform het gemeentelijk beleid dat het plangebied bedoeld is voor de verdere ontwikkeling van hippische sport, concoursen en evenementen in Weert.

Als gevolg van het vorenstaande komen onze plannen voor een Hippisch Centrum in gevaar, ondanks de intentieovereenkomst en ondanks de ruiling die is toegepast juist om dit mogelijk te maken. Tijdens een vervolgbespreking met gemeente vertegenwoordigers bemerkten wij ineens een (voor ons) volkomen onverwachte weerstand tegen, en twijfel aan onze plannen.

Wij vrezen dat als gevolg van het mogelijk maken van een woonfunctie met kantoor, atelier/tentoonstellingsruimte met beeldentuin en Bed & Breakfast de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van ons perceel worden geschaad. Indien de woning met kantoor, atelier/tentoonstellingsruimte met beeldentuin en Bed & Breakfast eenmaal planologisch zijn toegelaten, zal bij de toetsing van onze aanvragen ten behoeve van het Hippisch Centrum hiermee qua planologische en milieu-aspecten rekening gehouden moeten worden. Dit ondanks de intentieovereenkomst en de vele investeringen die we vervolgens al hebben gepleegd, waaronder de verwerving door ons (via ruil met de gemeente) van het evenemententerrein met het doel dit te ontwikkelen ten behoeve van concoursen en

evenementen ten behoeve van de hippische sport. Door vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan worden onze belangen onevenredig geschaad en daar hebben wij bezwaar tegen.

Daarom zijn wij van mening dat het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan niet vastgesteld behoort te worden. Dit zou naar onze mening te zeer indruisen tegen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het vertrouwensbeginsel. Van een betrouwbare overheid mag naar onze mening worden verlangd dat zij bij de beoordeling van het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan niet alleen rekening houdt met de maximale gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan nu reeds biedt voor onze percelen (hetgeen naar onze mening in de toelichting onvoldoende is getoetst nu wij hierover daarin niets hebben kunnen terugvinden), maar ook met de sinds 2015 beoogde en in gang gezette ontwikkeling ten behoeve van hippische concoursen en evenementen.

Wij zijn van mening dat het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan niet getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Te midden van een gebied dat krachtens het beleid is bedoeld voor de hippische sport en ook grotendeels in gebruik en in ontwikkeling is als hippisch gebied past geen niet hippische functie zoals een woning met kantoor, atelier/tentoonstellingsruimte met beeldentuin en Bed & Breakfast.

Ook valt te voorzien dat door beoogde bewoner en mogelijke toekomstige bewoners van de te realiseren woning vanwege hinder die zij zullen ondervinden van bijvoorbeeld hippische concoursen en evenementen aansluitend aan hun perceel zich zullen gaan weren tegen vergunningsaanvragen van onze kant, onder meer door het indienen van zienswijzen, bezwaar en beroep. Wij gaan ervan uit dat dit geen wenselijke situatie is voor de gemeente. Wil je dit als gemeente?

Wij betwisten in dit verband mede dat ter plaatse van de woning met kantoor, atelier/tentoonstellingsruimte met beeldentuin en Bed & Breakfast sprake is van een goed woon- en leefmilieu.

Ons valt verder op dat op de verbeelding binnen het gebouw een gedeelte van de gebouwen van de Boostenzalen geen woonfunctie en Bed & Breakfast is toegestaan. Het is ons uit de stukken onduidelijk hoe dit ingevuld gaat worden. Wat gaat waar gerealiseerd worden, hoeveel kamers omvat de B & B met hoeveel gasten? Waar vindt het parkeren op eigen terrein plaats en hoe kan het dat er maar 4 parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd inclusief bezoekersparkeerplaatsen. Dit lijkt ons onvoldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners, gasten van de B & B en bezoekers van de tentoonstellingsruimte/beelden.

Wij vragen de gemeenteraad van Weert dan ook om dit ontwerp-bestemmingsplan niet vast te stellen. Mocht u daartoe wel overgaan, dan willen we nu al aangeven dat we in dat geval, zeker aanspraak zullen maken op vergoeding voor de door ons geleden en nog te lijden schade.

Met vriendelijke groet,

Hoogachtend,

Provisus Stichting St.-Jozef

Kazernelaan 118
6006 SP Weert
Namens deze:

M.H.J. Heijckers - van den Nieuwenhuijsen
Voorzitter

mr. A.B.M. Croughs-Kooijmans
secretaris