

Commissie RE 7-5-2025, agendapunt 8, Horne Kwartier

Vorbereiding-1

1.

De raad heeft op 13 november 2018 de intentie-overeenkomst herbestemming Horne Quartier en De Lichtenberg behandeld. Daarin staat: *Overwegende dat (...) Novaform Vastgoedontwikkelaars de onvoorwaardelijke toestemming heeft van Stichting HQ Weert en derhalve gemachtigd is tot het maken van (financiële) afspraken over de ontwikkeling;*

In de nu voorliggende anterieure overeenkomst Horne Kwartier is de contractpartij *Stichting HQ Weert, ten dezen beherend vennoot van HQ Weert C.V., Horne Quartier C.V. en Horne Quartier II C.V.*

- Verklaring voor de verandering?
- Nieuw ten opzichte van de rechtspersoonconstructie die in 2016 de KMS van de gemeente heeft gekocht is Horne Quartier II C.V. Verklaring?

2.

Overweging m in de overeenkomst: *Exploitant voornemens is om haar rechten en plichten gedeeltelijk over te dragen aan Van de Klok Nieuwbouw B.V.,*

- Welke reden(en) kan/kunnen er zijn voor de overdracht? Volgens artikel 16 van de overeenkomst gaat het niet om een overdracht aan een uitvoerende partij, maar aan een rechtsopvolger. Ik weet niet of en hoe dit relevant kan zijn.
- Welk deel wel en welk deel niet?
- Splitsing tussen woningbouw en infrastructuur / openbaar gebied?
- Waarom blijft De Lichtenberg buiten de (eventuele) overdracht?

3.

In 2015 is de waarde van de KMS bij de toen (en nu nog) geldende bestemming en inclusief het vijfjarig huurcontract met COA bepaald op 5,9 miljoen euro.

- Kan met de toen gebruikte taxatiemethode een ruwe schatting worden gemaakt van de waarde indien de gemeenteraad met een wijziging van het omgevingsplan de realisering van het bij de overeenkomst horende woningbouwprogramma en stedenbouwkundig plan mogelijk maakt?

4.

Bij de verkoop van de KMS aan de gemeente door het Rijksvastgoedbedrijf is bepaald dat het Rijksvastgoedbedrijf een vergoeding krijgt indien de KMS binnen tien jaar na de verkoop, dat is tot februari-maart 2026, door een wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan, zoals nu aan de orde is, een hogere waarde krijgt.

- Waarom is hierover in de overeenkomst niets opgenomen?

5.

Artikel 2.4 van de overeenkomst geeft de gemeente de mogelijkheid om met een wijziging van het omgevingsplan het aantal woningen van 689 te verminderen., indien de exploitant een deel van de geplande woningen niet bouwt.

- Als dat gebeurt, heeft de exploitant of diens rechtsopvolger dan recht op nadeelcompensatie (planschade)?

6.

Artikel 5.4 van de overeenkomst: *Exploitant heeft het thema 'zorg' ingevuld door een medisch cluster (met o.a. psycholoog, voedingsconsulente, verloskundige, diëtiste, fysiotherapeut, osteopaat, overgangsconsulente) in de monumentale gebouwen 1, 2, 11 en 12 (HK2). Exploitant tracht het medisch cluster met huisartsen en een apotheek uit te breiden.*

- Gevaar van "wegtrekken" van deze functies van elders?

7.

Artikel 5.2, toekomstige exploitatie gebied De Lichtenberg door een rechtsopvolgend exploitant, en artikel 5.8, inspanningsverplichting voor de exploitant om de sportverenigingen op De Lichtenberg te behouden.

- De rechtsopvolgend exploitant krijgt de zeggenschap over het gebied De Lichtenberg Hoe verhoudt de inspanningsverplichting van de huidige exploitant zich daarmee?

Volgens de bijlage Fasering c.q. realisatieplanning wordt ontwikkeld HK2, "het (monumentale) kazernecluster", gerealiseerd in de periode 2024-2033.

- 2024?
- Uitvoering van dit deel ver naar voren schuiven? Of wordt voorzien dat gebouwen in dit planveld nog lang in gebruik zullen zijn voor opvang van vluchtelingen?

8.

Artikel 9.3, meerdere zekerheidstelling door garantstelling.

- Wat is dit anders of meer dan de verplichte bankgarantie? Welke vorm krijgt deze meerdere zekerheidstelling?

9.

Artikel 10.2, vergoeding gemeentelijke plankosten ad € 650.000.

- Onderbouwing van dit bedrag?

10.

Raadsvoorstel: *Dit geeft ons de mogelijkheid om het Omgevingsplan nog voor het einde van het jaar ter inzage te leggen, waardoor het mogelijk is om gebruik te maken van de oude systematiek, een TAM-IMRO plan.*

Wat is het belang van de mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de TAM-IMRO-systematiek?

11.

Kan het gehele dossier ter inzage worden gelegd?

P. Sijben
CDA Weert
1-5-2025