

Aan de leden van de gemeenteraad

Weert, 6 november 2019

Onderwerp : Beantwoording vragen vanuit de commissie Ruimte en Economie
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 728158/874030

Beste leden van de gemeenteraad,

In de vergadering van de raadscommissie Ruimte en Economie op 23 oktober 2019 is verzocht om aanvullende informatie over de ontwikkelingen Horne Quartier en De Lichtenberg c.q. zijn er vragen gesteld over de samenwerking met Novaform Vastgoedontwikkelaars BV in dit project.

Aanvullende informatie over afspraken in de verkoopfase.

Er is behoefte aan meer informatie rond de verkopen.

Kazerneterrein.

In de verkennende fase zijn er enkele gesprekken geweest met de Provincie om te bezien of de ontwikkeling van Scarabee, de 5 pleinen, gezamenlijk opgepakt kon worden. Het idee was goed maar vanwege het ontbreken van een businessplan én daardoor het ontbreken van inzicht in de benodigde middelen (hoog leegstandsrisico) zijn er verder geen concrete afspraken gemaakt. Wel heeft de Provincie toegezegd open te staan voor subsidiëring voor een eventuele (nieuwe) eigenaar.

Toen een investeerder in beeld kwam (HQ Weert) is de verkoop alsnog in een stroomversnelling terecht gekomen en is de aankoopprijs bepaald aan de hand van een gezamenlijke taxatiewaarde (2 taxateurs).

Omdat het BC-terrein onlosmakelijk verbonden was aan de koop van de kazerne en de terreinen slechts in één deal konden worden aangekocht, is getracht met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) te onderhandelen over de waarde van het BC-terrein. De gemeente wilde immers het terrein afwaarderen tot agrarische waarde in verband met de ontwikkelingen van de paardensport en de komst van Rob Ehrens.

Bij de (door)verkoop aan HQ Weert is in de onderhandelingen afgesproken dat bij de transactie tussen de gemeente en HQ alleen het kazerneterrein doorgeleverd zou worden tegen de taxatiewaarde van het hele terrein. Dit voornemen is getoetst op staatsteun, omdat de gemeente niemand bevoordeelde, was dit niet aan de orde.

Overigens is de taxatiewaarde van het terrein verhoogd nadat duidelijk was dat het COA het terrein zou huren voor de duur van 5 jaar omdat daarmee het leegstandsrisico kleiner werd. Zie ook de e-mail van 23 december 2015, deze ligt vertrouwelijk voor u ter inzage, evenals de correspondentie met het RVB toen duidelijk werd dat de verkoop van de gemeente Weert aan HQ Weert afwijkt van de aankoop van het RVB aan gemeente Weert.

De Lichtenberg.

De transactie van het kazerneterrein en daarmee het vrijkomen van het BC-terrein, was in december 2015 voor gemeente Weert aanleiding om ook De Lichtenberg snel op te pakken voor ontwikkeling. De gemeente wilde geen exploitant zijn maar wilde wel graag meedenken over scenario's waarbij verkoop en restauratie centraal staan. Er is contact geweest met de Provincie over een eventuele subsidie voor deze ontwikkeling maar in juli 2016 werd duidelijk dat De Lichtenberg niet genomineerd zou worden voor de toekenning van subsidie. Wel gaf de Provincie aan dat de eigenaar van het terrein voor subsidie in aanmerking komt. Dat betekende dat Provisus, toen nog eigenaar van het gebied, subsidie zou moeten aanvragen. Zo ver is het niet gekomen omdat HQ Weert (mondeling) heeft aangegeven het gebied te willen kopen en voor uitwerking ervan zorg te willen dragen.

Daarna is een ruil/koopovereenkomst tot stand gekomen die in het dossier voorligt. Het betreft een vastgoeddeal, een privaatrechtelijke overeenkomst, waarover het mandaat volledig bij het college ligt vanwege de hoogte van het bedrag. De wijze van totstandkoming van deze verkoopovereenkomst is aldus geen raadsaangelegenheid.

Relatie HQ Weert – Novaform vastgoedontwikkelaars BV

Er wordt gevraagd naar de overeenkomst tussen HQ Weert en Novaform vastgoedontwikkelaars BV. Wat als HQ de vertegenwoordiging door Novaform intrekt. De overeenkomst is een aangelegenheid tussen twee private partijen. Artikel 9.1.b van de intentieovereenkomst voorziet in een ontbinding als er geen overeenstemming wordt verkregen over het overdragen van de contractpositie.

Risico gemeente

Wat gebeurt er als het initiatief niet haalbaar is. Zijn er risico's voor de gemeente door eventuele toezeggingen of indien er verwachtingen zijn gewekt. De Intentieovereenkomst heeft geen fatale einddatum. In hoeverre betekent dat dan dat er risico is voor de gemeente dat ze daardoor juridisch op enig moment belandt in de zogenaamde pre-contractuele fase waarbij de initiatiefnemer mogelijk aanspraak kan maken op bepaalde rechten. Zodra de intentieovereenkomst door partijen is ondertekend, is er geen sprake meer van een pre-contractuele fase. Bovendien voorziet de intentieovereenkomst enkel in de wederzijdse intentie om te komen tot een haalbaarheidsonderzoek voor de door Novaform voorgestelde ontwikkeling/invulling van het kazerneterrein en De Lichtenberg. Daarmee worden op geen enkele wijze afspraken gemaakt over een daadwerkelijke ontwikkeling/invulling van voorgenoemde terreinen, evenmin worden er verwachtingen gewekt ten aanzien van daadwerkelijke realisatie.

Verkoop gracht

Bij verkoop van De Lichtenberg is de gracht in eigendom gebleven van de gemeente. Waarom is deze later toch verkocht.

Om gebruik te kunnen maken van fiscale voordelen om een landgoed makkelijker in stand te houden, moet een landgoed gerangschikt worden onder de Natuurschoonwet. Hiervoor moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Een van deze voorwaarden is dat het landgoed minstens 5 hectare (aaneengesloten) groot is. Om aan de voorwaarde van het Natuurschoonwet tegemoet te kunnen komen, is de gracht op 22 december 2017 verkocht. De akte van levering ligt ter inzage in de leeszaal.

Schriftelijke vraag DUS Weert:

De ICT Groep uit Eindhoven is op zoek naar geschikte woonruimte voor het huisvesten van hoogopgeleide kenniswerkers die werkzaam zijn in de regio Eindhoven. Men zoekt ook in de regio Weert en is specifiek geïnteresseerd in huisvesting op het HQ-terrein (Kazernelaan 101).

a. Is het huisvesten van hoogopgeleide kenniswerkers op het HQ-terrein formeel toegestaan?

Het Horne Quartier valt binnen de bestemming 'Maatschappelijk' van het geldende bestemmingsplan "Kazernelaan 101". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 maart 2018, in werking getreden op 28 mei 2018 en onherroepelijk geworden op 6 maart 2019. In het geval van arbeidsmigranten heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 6 maart 2019 geoordeeld dat de huisvesting hiervan niet is toegestaan omdat deze vorm van onzelfstandig verblijf geen verband houdt met de in artikel 3.1.1., onder a tot en met e van de planregels genoemde functies van de bestemming 'Maatschappelijk'. Het gaat om de functies: maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze, sport, recreatieve doeleinden. Omdat de huisvesting van de arbeidsmigranten geen verband hield met de genoemde functies heeft de Afdeling de huisvesting van arbeidsmigranten in strijd met artikel 3.1.1, onder f juncto artikel 1.45 van de planregels geacht.

Indien de huisvesting van de 'kenniswerkers' uitsluitend plaats vindt, omdat deze personen elders werken houdt dit gebruik geen verband met de in artikel 3.1.1., onder a tot en met e van de planregels genoemde functies. Dit betekent dat ook deze vorm van onzelfstandige bewoning niet past binnen de bestemming 'Maatschappelijk'.

b. Heeft het college over eventuele huisvesting van hoogopgeleide kenniswerkers op het HQ-terrein al een besluit genomen of gaat men hierover binnenkort een besluit nemen?

We hebben met Novaform Vastgoedontwikkelaars BV afgesproken dat er vooruitlopend op het besluit in de raad over de bestuursopdracht geen nieuwe activiteiten plaatsvinden op het terrein.

Na eventuele wensen en bedenkingen en het besluit op de bestuursopdracht kunnen we bekijken of het mogelijk is, vooruitlopend op het haalbaarheidsonderzoek, activiteiten toe te laten die passen binnen de kaders. Dat betekent dat huisvesting van hoogopgeleide kenniswerkers nu niet aan de orde is.

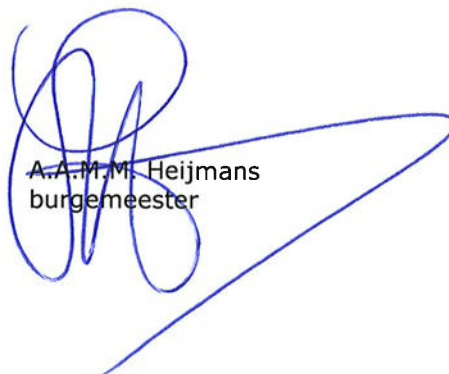
c. In hoeverre is de gemeente op de hoogte van mogelijke huisvesting van werknemers van de ICT groep op het HQ-terrein?

De gemeente is op de hoogte gesteld van het initiatief van het ICT bedrijf waarbij is aangegeven dat de voorkeur uit gaat naar huisvesting van expats op het voormalige kazerneterrein. We hebben dit voor kennisgeving aangenomen. Er zijn geen toezeggingen gedaan.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,



M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen

: Deze liggen vertrouwelijk ter inzage:

- E-mail Norbert Steentjes d.d. 17 juni 2015 en 23 december 2015.
- Correspondentie Rijksvastgoedbedrijf tussen 23 februari 2016 en 8 maart 2016.
- Akte van levering verkoop gracht rondom De Lichtenberg.