

Afdeling	: Ruimte & Economie	Raadsvoorstel: DJ-491531
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts m.arts@weert.nl / 0495-575221	Zaaknummer: 491519
Portefeuillehouder	: Drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Agendapunt: 9

Onderwerp

Transformatie MOB-complex.

Voorstel

Eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken wensen ten aanzien van de anterieure overeenkomst inzake het bouwen van ruimte voor ruimte woningen op het MOB-complex.

Inleiding

Volgens het bepaalde in artikel 160 van de Gemeentewet berust het dagelijks bestuur van de gemeente bij het college van burgemeester en wethouders voor zover dit niet bij of krachtens de wet aan de raad of aan de burgemeester is opgedragen. Het college is onder andere bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten en deze te verrichten. In artikel 169 van de Gemeentewet is onder andere bepaald dat de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van deze bevoegdheid wordt gegeven indien de raad daarom vraagt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In het laatste geval neemt het college geen besluit dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Het MOB-complex is niet meer in gebruik door het Ministerie van Defensie en is om die reden geormerkt om te verkopen. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, verantwoordelijk voor de verkoop van dit complex, heeft de gemeente Weert gevraagd of zij geïnteresseerd is om dit complex te verwerven. De gemeente heeft haar interesse getoond, vooral ook om grip te krijgen op de herbestemming. Eerder heeft de gemeente richting Rijksvastgoedbedrijf laten weten dat in de richting van natuurontwikkeling gedacht kan worden, ondanks dat de locatie in het stedelijk gebied ligt.

Ter plaatse is van toepassing het bestemmingsplan 'Woongebieden 2014' met de bestemming 'Maatschappelijk – Militair terrein'. Er geldt een bebouwingspercentage van maximaal 40% en een bouw- en goothoogte van maximaal 6 m. Verder geldt de gebiedsaanduiding 'waardevolle tuin'.

De gemeente is voornemens om de herontwikkeling ten behoeve van de bouw van circa 40 ruimte voor ruimte (RvR) woningen te faciliteren. Het terrein heeft een oppervlakte van ruim 10 hectare. Dit betekent dat een ruime verkaveling wordt voorgestaan.

De gemeente is geen contractpartij in de overeenkomst tot levering van het MOB-complex door het RVB aan Ruimte voor Ruimte Limburg CV. RVB is voornemens het MOB-complex rechtstreeks te verkopen aan de provincie Limburg die het terrein op haar beurt levert

aan Ruimte voor Ruimte Limburg CV. De gemeente is verantwoordelijk voor de planologische begeleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, waarvoor zij van Ruimte voor Ruimte Limburg CV als tegenprestatie een vaste vergoeding per verkocht bouwka­vel ontvangt.

Wij adviseren uw raad om geen wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken.

Beoogd effect/doel

Het doel is enerzijds een passende functie te realiseren voor het niet meer in gebruik zijnde MOB-complex aan de Diesterbaan. Anderzijds wordt Ruimte voor Ruimte Limburg CV geholpen bij het beperken van opgelopen tekorten inzake de ruimte voor ruimte regeling.

Argumenten

1.1 De ruimte voor ruimte woningen tellen niet mee bij de planvoorraad.

Gedeputeerde Staten hebben bij schrijven d.d. 14 juni 2017 laten weten dat de taakstelling ruimte voor ruimte additioneel is en niet meetelt in de planvoorraad. Zodoende wordt voldaan aan de Structuurvisie Weert 2025 en de Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg.

1.2 Er blijkt nog een behoefte te zijn in Weert aan bouwka­vels.

Met het toelaten van extra ruimte voor ruimte woningen kunnen initiatiefnemers worden gefaciliteerd in hun wens om in eigen beheer een woning te bouwen. De behoefte blijkt er te zijn. Gelet op de omvang van de ka­vels en de setting zijn deze woningen beperkt concurrerend voor de gemeentelijke grondexploitaties. Een eventueel financieel nadeel door een vertraagde uitgifte van onze eigen ka­vels, wordt opgevangen door de verhoogde financiële bijdrage, zie onder punt 1.4.

1.3 Ruimte voor ruimte ka­vels trekken mensen aan van buiten Weert.

Met de uitgifte van gronden in eigen grondexploitaties wordt ongeveer 17% van de ka­vels verkocht aan mensen van buiten Weert. Van de ruimte voor ruimte ka­vels die eerder zijn uitgegeven en waarvan de eindgebruiker bekend is, is 22% afkomstig van buiten Weert. Verder worden ruimte voor ruimte woningen vaak bewoond door gezinnen met kinderen.

1.4 Een financiële bijdrage is overeengekomen.

De financiële bijdrage bedraagt € 40.000,- per woning. Dit is inclusief eventuele kosten voor ambtelijke bemoeiingen en exclusief leges voor bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunningen, kosten van rioolaansluitingen, meldingen uitweg, etc. Na realisatie van het plan wordt de openbare infrastructuur voor een symbolisch bedrag van € 1,- overgedragen aan de gemeente.

1.5 Het groen wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd.

De wegenstructuur binnen het MOB-complex wordt waar nodig gehandhaafd. Nieuwe infrastructuur zal in principe niet nodig zijn. Enkele wegen kunnen naar verwachting vervallen. Uitgangspunt is om de bebouwing zoveel als mogelijk te projecteren op de plaatsen waar thans ook al bebouwing aanwezig is. Met de afstand tot de bestaande woningen in het bungalowpark wordt rekening gehouden. Verder worden de bomen geïnventariseerd. Zoveel mogelijk behoud van de (loof)bomen is uitgangspunt.

1.6 Er wordt een hoogwaardig woonmilieu gecreëerd.

Het MOB-complex is eigenlijk een bos met gebouwen. Het bos wordt zoveel als mogelijk gehandhaafd. Het woonmilieu wordt daarmee 'wonen in een bos'. Dit is een aanvulling op de woonmilieus in Weert. Het moment van uitgifte matcht met de uitgifte van de gemeentelijke grondexploitaties. Er zijn thans nog circa 11 ka­vels te koop. De verdere

ontwikkeling van Laarveld fase 3 zal naar verwachting op zijn vroegst medio 2019 leiden tot de uitgifte van kavels. Naar verwachting kunnen vanaf begin 2019 de kavels in het MOB-complex uitgegeven worden.

Kanttekeningen en risico's

Handhaven van de bestaande situatie leidt enerzijds tot een risico van verpaupering. Anderzijds leidt het handhaven van de bestaande situatie tot het risico dat het terrein, met de vele loodsen, gebruikt gaat worden voor functies die niet wenselijk zijn in deze omgeving (bv. logistieke functies zoals storage).

Financiële gevolgen

De gemeente ontvangt € 40.000,- per woning, in totaal dus € 1,6 miljoen. Deze opbrengsten komen ten goede aan de Algemene Reserve. Dit bedrag is tot stand gekomen na onderhandeling. De gemeente ontvangt de bijdragen per kavel nadat het notarieel transport van de kavel plaatsvindt.

Het areaal openbare ruimte wordt na realisatie vergroot. Dit levert te zijner tijd hogere kosten voor het onderhoud van de openbare ruimte op. Deze kosten worden later ingecalculleerd. Daar staat echter tegenover dat de gemeente hogere inkomsten OZB ontvangt. Exacte ramingen kunnen nog niet gemaakt worden.

Er wordt een anterieure overeenkomst aangegaan, voordat het bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Hiermee is kostenverhaal verzekerd.

De kooptransactie loopt rechtstreeks tussen RVB en Provincie Limburg/RvR. De gemeente loopt dus geen financieel risico en maakt geen kosten. Het bestemmingsplan wordt opgesteld in opdracht van RvR.

Uitvoering/evaluatie

Het bestemmingsplan kan naar verwachting in het 4e kwartaal 2018 of 1e kwartaal 2019 ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden.

Communicatie/participatie

De direct omwonenden en wijkraad zijn begin juni geïnformeerd over het planvoornemen. De bedoeling is om het plan in samenspraak met (een vertegenwoordiging van) omwonenden en belanghebbenden verder uit te werken, om zoveel mogelijk aan de wensen van omwonenden en belanghebbenden tegemoet te komen en draagvlak te creëren.

Advies raadscommissie

Ruimte> Het advies van de raadscommissie Ruimte is:

- ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als hamerstuk.

Bijlagen

Schets verkaveling (heeft geen status).

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-491531

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 mei 2018.

besluit:

Eventuele wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken wens ten aanzien van de anterieure overeenkomst inzake het bouwen van ruimte voor ruimte woningen op het MOB-complex.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 juni 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans