

Afdeling	: Ruimte & Economie	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Marian Arts (0495-575221)	DJ-491520
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer:
		491519
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Transformatie MOB-complex.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met de anterieure overeenkomst inzake het bouwen van ruimte voor ruimte woningen op het MOB-complex.
2. Aan de raad voorstellen eventuele wensen en of bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de anterieure overeenkomst inzake het bouwen van ruimte voor ruimte woningen op het MOB-complex.

Inleiding

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.

Weert, 7 mei 2018 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				FvE	PS	GG	MvdH
		akkoord					
		bespreken					
22-05-2018							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie
- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 22.05.2018

Nummer: 17

De secretaris,



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 bouwkvavel ontvangt.

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, personele en juridische gevolgen

De gemeente ontvangt € 40.000,- per woning en uitgaande van 40 woningen 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 ingecalculeerd. 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 worden begin juni geïnformeerd over het planvoornemen middels een informatiebijeenkomst. 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.

Overleg gevoerd met

Intern:

Theo van Tilburg, bestuursadviseur
Leon Heesen, juridisch sectorcontroller
Edward Salman, financieel adviseur
Peter Claassen, afdelingshoofd Openbaar Gebied

Extern:

Ruimte voor Ruimte Limburg CV: Ger Driessen en Al Sijstermans

Rijksvastgoedbedrijf: Hinko Grootenboers en Eric de Vetter
Provincie Limburg: Ger Klüter
BPD: Hans Cremer

Bijlagen:

Schets verkaveling (heeft geen status).