

## Verslag informatiebijeenkomst MOB-complex d.d. 4 juni 2018

Aanwezig:

Ruimte voor ruimte Limburg CV: Ger Driessen, Al Sidermans, René Steijvers

Gemeente: Theo van Tilburg, Leon Heesen, Marian Arts

Ca. 47 omwonenden

### Vragen, opmerkingen en antwoorden en afspraken

1. Waarom wordt huidige wegenstructuur gehandhaafd?

Reactie: Cultuurhistorie bewaren, handhaven bomen, positionering kabels en leidingen.

2. Betreft vervuiling de sintels van de zinkfabriek en blijven die liggen?

Reactie: Ja, sintels mogen onder voorwaarden blijven liggen. Ook is asbest in de gebouwen aanwezig. Zolang de grond niet geroerd wordt, is er geen verplichting tot sanering van de bodem.

Onderdeel van het bestemmingsplan is dat alle verontreinigen onderzocht worden.

De op te leveren kavels zullen vrij zijn van vervuiling. De grond dient geschikt te zijn voor het beoogde doel. Er zijn bovendien al veel onderzoeken gedaan. Ruimte voor Ruimte Limburg CV (RvR) maakt de kavels bouw- en woonrijp. De grootte van het totale terrein is ca. 10 ha.

De gebiedsbescherming groen is en blijft. Niet elke boom wordt behouden, maar wel de karakteristieke kenmerken van het gebied. Een en ander is ook afhankelijk van een inventarisatie van het groen.

3. Staat het aantal woningen vast?

Reactie: De afspraak tussen RvR en gemeente is 40. Dat is op basis van de schetsstudie. Een en ander is afhankelijk van wat nog uit onderzoeken naar voren komt. Er is geen sprake van een verborgen agenda. Het kunnen er in voorkomende gevallen enkele meer of minder zijn. Een en ander heeft vooral verband met de uiteindelijke stedenbouwkundige verkaveling. Een aantal aanwezigen wilde uitspraken ontlokken over de lange termijn, bijvoorbeeld nooit meer dan veertig woningen. Dit is ook het voornemen, maar er kunnen deze avond NOOIT uitspraken gedaan worden over zaken waar het bevoegd gezag, i.c. de raad de bevoegdheden over heeft. In het bestemmingsplan wordt het maximum aantal woningen vastgelegd.

4. Is er markt voor die woningen?

Reactie: Dat is afhankelijk van de economische situatie. Er wordt rekening mee gehouden dat de uitgifte een periode van 5 jaar in beslag neemt. Dat betekent 8 kavels per jaar. Er is in ieder geval een markt voor duurdere woningen.

5. Hoeveel woonlagen krijgen de woningen?

Reactie: Zover zijn we nog niet. Van belang is dat iedere woning in de omgeving past. Er zijn nog geen bepalingen voor het bestemmingsplan vastgelegd.

6. Hoe hoog mogen de woningen worden?

Reactie: Daar zijn we nog niet aan toe gekomen. Er komt mede daarvoor een beeldkwaliteitsplan.

7. Hoe groot worden de kavels?

Reactie: Een ruimte voor ruimte kavel is in beginsel 1.000 m<sup>2</sup>. Het zou kunnen dat de oppervlakte hier en daar afwijkt. Bekeken wordt in hoeverre bestaand (en nog aan te leggen) groen toebedeeld kan worden aan de toekomstige kavels. De inhoud van de woning is maximaal circa 1.000<sup>3</sup>.

8. Is overwogen om kleinere kavels te kiezen? Dat om een groter publiek (binnen de gemeente Weert) te dienen. Bijvoorbeeld voor 80 woningen?

Reactie: Nee, dat past niet in de visie voor dit gebied.

9. Hoeveel ontsluitingen zijn/komen er?

Reactie: Twee. Dat zijn de bestaande in-/uitritten.

Er wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid, omdat er hard gereden wordt op de Diesterbaan.

10. Hoe lang zijn partijen al bezig met het initiatief, gelet op het grote aantal onderzoeken?

Reactie: De onderzoeken zijn door het Rijk gedaan ter bepaling van hun positie en als voorbereiding op de verkoop. RvR en gemeente willen in een vroeg stadium de omwonenden informeren. Eerder informeren had minder 'hardheid' gehad en zou een groot aandeel voorwaarden en algemeenheden bevatten.

11. De hoeveelheid groenbuffer is op enkele plaatsen te weinig, kan dat meer?

Reactie: Dat krijgt in het ontwerpproces aandacht.

12. Aanbod door bewoner voor inventarisatie bomen.

Reactie: Dit is opgevraagd. Dit is de reactie:

*Het bomenbestand is geïnventariseerd in het kader van het eerste bomenbeleidsplan van de gemeente Weert. Gegevens over wat er staat en hoeveel is niet voorhanden maar er stonden daar wel mooie bomen maar niks monumentaals dus alles heeft toen dezelfde beschermde status gekregen als de bomen in het bungalowpark dat wil zeggen voor elke boom die men wilde kappen, moet er een kapvergunning komen.*

13. Is er een haalbaarheidsstudie gedaan?

Reactie: Er heeft onderzoek plaatsgevonden door het Rijksvastgoedbedrijf. Die onderzoeken zijn de basis voor onze aanpak. Er zal aanvullend onderzoek worden gedaan. In het geval dat het toch allemaal anders uitpakt, treden partijen met elkaar in overleg.

14. Is voorzien in een gefaseerde uitgifte?

Reactie: Nee, het liefst worden alle kavels zo snel mogelijk verkocht. Er zal worden gekozen voor een uitgiftestrategie die er niet toe leidt dat er onnodige 'gaten' vallen. Tot nog toe hebben zich vijf gegadigden gemeld.

15. Wat is met de twee (witte vlekken) bestaande woningen in het plangebied?

Reactie: Die woningen blijven bestaan. Er is geen aanleiding/bedoeling om die woningen te verwijderen. Ze worden niet gekocht door RvR.

16. Het verzoek is om de meest effectieve oplossing om de wateroverlastproblematiek van Rond de Kazerne (Tooroplaan, Rembrandtlaan) (persleiding naar het MOB-complex) te verminderen.

Reactie: Een natuurlijke wijze van omgaan met water is in de regel de hoofdpoging, geen persleidingen dus. Dit heeft een meest structureel karakter. Voor de uitwerking zal hier aandacht voor zijn. Gemeente zal onderzoek van buurt opvragen.

17. Verzoek om stakeholders actief mee te nemen in planontwikkeling

Reactie: Initiatiefnemer is graag bereid om in overleg te gaan, maar het moet wel voor alle partijen een werkbare modus zijn.

18. indicatie prijs per m<sup>2</sup>?

Reactie: € 250,- per m<sup>2</sup> met een afwijking van 20%. Als er zich in de markt onvoorziene omstandigheden voordoen, kan dat leiden tot prijsaanpassingen.

## **VOORBEHOUD**

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat het initiatief nog geen definitieve status heeft en twee voorbehouden kent. Enerzijds dient er nog overeenstemming te worden bereikt tussen het Rijksvastgoed en Ruimte voor Ruimte. Anderzijds dient de gemeenteraad nog in te stemmen met het initiatief.

Tot slot:

Mensen die intensiever betrokken willen worden, kunnen dat kenbaar maken en zullen in het vervolgproces betrokken worden. Er hebben zich 7 mensen aangemeld.

Aanmelding op de site [www.inlimburgwonen.nl/nieuws/weert](http://www.inlimburgwonen.nl/nieuws/weert) betekent dat je op de hoogte gehouden wordt van de ontwikkelingen.