

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Initiatief Kompaan en de Bocht

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
17 september 2013	29 oktober 2013	5	Concept intentieovereenkomst

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

Om nieuwbouw op de locatie aan de Rillaersebaan te financieren wil Kompaan en de Bocht de locatie aan de Tilburgseweg in de markt zetten en verkopen ten behoeve van de vestiging van een serviceresidentie. Het afgelopen jaar zijn hiervoor plannen gemaakt en is er gekeken of de gemeente en Kompaan en De Bocht kunnen komen tot het sluiten van een intentieovereenkomst. Het concept is nu gereed. Het College is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomst. Wethouder Verhoeven heeft echter enkele maanden terug in de gemeenteraad de toezegging gedaan dat er geen overeenkomst wordt getekend met Kompaan en De Bocht voordat in de gemeenteraad de prioritering van de woningbouw is besproken. Tevens is het vanuit de nota Grondbeleid nodig om voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst de wensen/bedenkingen van de raad in te winnen. In dit voorstel zijn alle kansen, bedreigingen, risico's en voordelen uitgewerkt. Het College is van mening dat alles afwegende, er medewerking verleend moet worden aan het initiatief van Kompaan en De Bocht.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

In het verleden zijn in het Goirlese bos (de Boschkens) diverse instituten gevestigd. Zowel Kompaan als ook De Bocht kent een lange geschiedenis in Goirle. Door de jaren heen en door maatschappelijke veranderingen zijn de organisaties ontwikkeld tot wat ze nu zijn. Kompaan en De Bocht zijn inmiddels gefuseerd en bezig om zowel inhoudelijk als ook fysiek één organisatie te worden. De vrouwenhulpverlening aan de Tilburgseweg vraagt om vervangende huisvesting en er zijn voor locatie De Bocht de afgelopen 10 jaar al diverse herontwikkelingmogelijkheden aan de orde geweest die keer op keer geen doorgang vonden. Inhoudelijk zien Kompaan en De Bocht een meerwaarde in het in samenhang verder ontwikkelen van de jeugdhulpverlening en de vrouwenhulpverlening. Ook redenen van bezuiniging en efficiëntie vragen om samenvoegen op 1 locatie zo blijkt uit de brief van bestuurder L. Smits d.d. 10 juli 2013 (zie bijlage 1).

Om nieuw te kunnen bouwen aan de Rillaersebaan is het nodig de locatie Tilburgseweg te verkopen. Dat zorgt er voor dat er middelen vrij komen om de nieuwbouw te kunnen bekostigen. Om een goede verkoopprijs te realiseren heeft Kompaan de Bocht een initiatief ontwikkeld voor de vestiging van een serviceresidentie. Een residentie voor senioren die nog volledig zelfstandig wonen, maar waar door middel van hotelachtige dienstverlening en 24 uur per dag professionele zorg op de achtergrond een stuk veiligheid en comfort geboden wordt. Aanvullende zorg kan in huis geleverd worden en het streven is dat mensen in hun eigen omgeving

Ambtelijke bijstand: Mw. Drs J. Bolt

Agendapunt:

kunnen blijven wonen. Alleen in geval van uitzonderlijke situaties zal verhuizing naar een intramurale AWBZ instelling aan de orde zijn.

Kortgezegd komt het dus neer op verplaatsing van de vrouwenopvang naar de Rillaersebaan en wordt op de Rillaersebaan nieuwbouw gepleegd. De locatie van De Bocht aan de Tilburgseweg komt vrij voor herontwikkeling tot serviceresidentie (120 appartementen) in combinatie met 18 patiowoningen voor de vrije verkoop. Nu beide ontwikkelingen niet passen in het bestemmingsplan en de gemeente op diverse terreinen afspraken wil maken met Kompaan en De Bocht is het nodig om een intentieovereenkomst met elkaar te sluiten. Het college is bevoegd tot het sluiten van de overeenkomst, maar de gemeenteraad zal in eerste instantie zijn medewerking moeten verlenen aan een herprioritering van de woningbouwlocaties en instemmen met de (mogelijke) consequenties die het voorstel heeft op een divers aantal terreinen van het gemeentelijk spectrum. Daarbij is in de nota grondbeleid bepaald dat indien een overeenkomst verstrekkende gevolgen heeft, het college verplicht is om vooraf de wensen/bedenkingen van de raad in te winnen.

2. Wat willen we bereiken?

Het initiatief van Kompaan en de Bocht kent kansen en bedreigingen. In dit voorstel zetten we de kansen en bedreigingen van ons voorstel voor u op een rij en geven we onze overwegingen waarom het college van mening is dat het initiatief, weliswaar onder voorwaarden, wel doorgang zou moeten vinden.

De afweging

Het initiatief van Kompaan en De Bocht kent kansen en bedreigingen. In dit voorstel wordt ingaan op alle kansen en bedreigingen door ze puntsgewijs te bespreken.

Kansen	Bedreigingen
Behoud instituut Kompaan de Bocht in Goirle (passend in de care-avenue)	Volkshuisvesting: bouwen voor de doelgroep? 138 woningen leggen een groot beslag op onze woningbouwaantallen en leidt tot aanpassing van de prioritering woningbouw.
Vestigen van een voorziening voor ouderen in Goirle (passend in de care-avenue)	Aanspraak op WMO / AWBZ gelden die naar gemeente komen. Hoe groot is die claim?
Storting in de reserve volkshuisvesting	Is er wel behoefte aan een serviceresidentie in de gemeente?
Verkoop gronden fase 3b Boschkens. Hierdoor kan de grex Boschkens voor deze fase positief worden afgesloten in plaats van het nu voorziene verlies bij ontwikkeling.	

1. Behoud Kompaan en De Bocht voor Goirle

In de gemeenteraad van 20 december 2011 is een motie aangenomen waarin gepleit wordt voor een concreet initiatief op de regionale werkagenda Hart van Brabant als het gaat om de Goirlese speerpunten: zorg en recreatie (motie: zie bijlage 2). Zowel behoud en versterking van Kompaan de Bocht als ook de vestiging van een serviceresidentie zijn concrete initiatieven die bijdragen aan de care-avenue die de gemeenteraad als speerpunt heeft genoemd. Het Goirlese aandeel in de care-avenue van de regio wordt straks met 2 projecten concreet gemaakt en versterkt.

De inmiddels gebundelde organisatie van Kompaan en De Bocht heeft zich ontwikkeld tot expert in jeugdhulpverlening, vrouwenhulpverlening en in de aanpak van huiselijk geweld en kindermishandeling. "Landelijk is Kompaan en De Bocht een organisatie die zich onderscheidt door een vooruitstrevende visie op gezinsgerichte (systemische) hulpverlening bij veiligheid en ontwikkeling"¹. De vrouwenhulpverlening aan de Tilburgseweg is aan vervanging toe. Samenvoeging op 1 locatie aan de Rillaersebaan biedt de organisatie zowel fysiek als inhoudelijk een meerwaarde. Kompaan en De Bocht wil met deze samenvoeging en met de nieuwbouw de organisatie en de huisvesting gereed maken voor de toekomst. Verkoop van de Tilburgseweg is essentieel om deze slag ook financieel te kunnen maken. Kompaan en De Bocht wil graag in Goirle blijven. Voor de gemeente past de ontwikkeling volledig in de care-avenue en dus passend binnen een van onze speerpunten van beleid. Een ander niet onbelangrijk aspect is dat Kompaan en De Bocht werkgelegenheid biedt aan zo'n 500 mensen en is daarmee een van de grootste, zo niet de grootste werkgevers in Goirle.

2. Vestigen van een serviceresidentie voor ouderen

De mooie lommerrijke locatie van De Bocht aan de Tilburgseweg leent zich voor een bijzondere invulling. Diverse partijen hebben interesse getoond in ontwikkeling van een serviceresidentie voor ouderen op die locatie. Kompaan de Bocht streeft er naar een concept in de markt te zetten en daarbij een belegger te zoeken. Met zorgaanbieders zijn gesprekken gaande om hen, samen met de nog te vinden belegger, als exploitant te contracteren. Wat is het concept van zo'n serviceresidentie? In bijlage 3 staat uitgebreid het concept en de doelgroep beschreven. Het bedient een doelgroep van senioren met een middelhoog tot hoog inkomen. Realisatie van een serviceresidentie draagt bij aan versterking van Goirle in regionaal verband in de care-avenue, zoals ook uitgesproken is in de raadsvergadering van 20 december 2011 (zie raadsmotie onder 1)

3. Storting in de reserve Volkshuisvesting

Vanuit de eis van de gemeenteraad dat bij iedere ontwikkeling 25% goedkoop gerealiseerd zou moeten worden, is met Kompaan en De Bocht de afspraak gemaakt dat er elders in de gemeente (centrumgebied) een voorziening wordt gerealiseerd in de categorie sociale huur voor ouderen. Het centrum is de beste plek is volgens het woonbehoefteonderzoek voor (zorg)woningen voor ouderen.

De centrumlocaties Zorgcentrum en De Wildert zijn in de notitie "prioritering woningbouwlocaties" als inbreidingslocaties voor woningbouw voor de periode 2016-2021 aangemerkt. Een concreet plan voor deze locaties is nog niet uitgewerkt. Wel is een aantal verkennende studies uitgevoerd. Nog niet duidelijk is voor

¹ Uit brief d.d. 10 juli 2013 van mw drs. E.J.M.A. Smits Mmo; bijlage 1

welke doelgroep(en) woningen gerealiseerd kunnen of zullen worden en in welke aantallen. Dit wordt namelijk niet alleen bepaald door de woonbehoefte, maar wordt mede bepaald door de vraag of ook opbrengsten moeten worden gegenereerd voor andere ontwikkelingen, bijvoorbeeld de verplaatsing van de gebruikers van het Zorgcentrum en/of de verplaatsing van Mainframe. Daarin moeten nog keuzes worden gemaakt. Op dit moment en in de huidige markt zal een ontwikkeling van de centrumlocaties erg moeilijk zijn. Of, in welke mate en op welk moment in de huidige markt geld gegenereerd kan worden wanneer een economisch meest rendabele (her)ontwikkeling wordt ingezet, is op dit moment niet in te schatten. Verwacht mag worden dat wanneer de locaties voor sociale woningbouw ingezet worden, gelet op de hoge boekwaarden, sprake zal zijn van een negatief exploitatieresultaat. Een storting in de reserve volkshuisvesting kan bijdragen aan het verbeteren van het exploitatieresultaat van deze locaties, zodat wellicht (meer) mogelijkheden zullen ontstaan om in de goedkopere sector in het centrum woningen te kunnen realiseren. In het kader van het budgetrecht is het de bevoegdheid van de Raad om in te stemmen met het aanvaarden van het bedrag van € 200.000,00 en voorts om dit bedrag te storten in de reserve volkshuisvesting.

4. Verkoop gronden Boschkens fase 3b

De gronden tussen de Rillaersebaan en de zuidzijde van het terrein van Kompaan aan de Rillaersebaan zijn onderdeel van het plan Boschkens. Het betreft fase 3b en is het enige stukje in Boschkens Oost dat nog ontwikkeld zou moeten worden. Toen Kompaan en De Bocht met de vraag tot uitbreiding kwam, bleek al snel dat er een probleem zich voordeed met de eis van parkeren op eigen terrein. Daarbij speelde er tegelijkertijd een probleem met de uitbreiding van Scholengemeenschap de Keijzer die een uitbreiding van haar gebouw realiseert en daarmee een toename krijgt van (met name) breng- en haalverkeer in de vorm van taxibusjes. Om het parkeren van Kompaan en De Bocht goed te kunnen opvangen en de aan- en afvoer van taxibusjes van De Keijzer goed te kunnen reguleren is overeenstemming bereikt om het parkeren van Kompaan en De Bocht volledig te realiseren op de gronden van Boschkens fase 3b zodat De Keijzer de aan- en afvoer van busjes kan realiseren op een reeds bestaand binnenparkeerterrein van Kompaan en De Bocht. Met deze aanpassing verbetert de verkeersveiligheid en de leefbaarheid van de dr. Keijzerlaan, kan Kompaan en De Bocht voorzien in parkeren op eigen terrein en kan de gemeente de grond van Boschkens fase 3b voor een reële prijs verkopen. Met verkoop van de grond wordt bereikt dat de fase niet meer ontwikkeld wordt voor woningbouw en dat betekent een beperking van het risico. Met de opbrengst van de grond kan in ieder geval de boekwaarde van de fase gedekt worden en kan deze fase binnen de grondexploitatie Boschkens licht positief afgesloten worden.

5. Volkshuisvesting: bouwen voor de doelgroep? 138 woningen legt een groot beslag op onze woningbouwaantallen en heeft consequenties voor de prioritering woningbouw.

Volkshuisvestelijk gezien is deze ontwikkeling nog niet zo'n eenvoudige. Uit onderzoek blijkt dat er een groot tekort is aan woningen voor senioren die geschikt zijn voor het verlenen van zorg. Een deel van de senioren zoekt een woning met zorgaanbod. Uit het woonbehoefteonderzoek (Wbo) blijkt echter ook dat er met name vraag is naar woningen in het sociale huursegment en is een signaal afgegeven dat mensen niet duur(der) willen of kunnen huren. Mensen hebben aangegeven te willen wonen nabij voorzieningen zoals winkels, horeca, gezondheidszorg, etc. De voorgestelde serviceresidentie voorziet hier niet in, zij het dat enkele van de genoemde voorzieningen in de residentie zelf aangeboden worden. Gelet op de aantallen die

Agendapunt:

gerealiseerd worden, zal de residentie hoe dan ook voor een klein gedeelte voorzien in de behoefte van Goirlese ouderen. Daarbij gaat het om, voor Goirlese begrippen, een groot aantal woningen in dezelfde categorie en typologie in een zelfde periode, voor dezelfde doelgroep. Dit sluit niet aan op het principe van flexibel, gevarieerd en gefaseerd bouwen.

In de regio worden jaarlijks woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken moeten worden gemaakt op grond van de verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant en vormen een toetsingskader voor bestemmingsplannen. De provinciale bevolkings- en woonbehoefteprognose van de provincie vormt de basis van deze afspraken. Bestemmingsplannen die niet passen binnen deze afspraken, kunnen door de provincie worden tegengehouden.

Omdat de bouwruimte voor de gemeente Goirle hiermee ingeperkt wordt, heeft de gemeente in 2012 de notitie prioritering woningbouwlocaties vastgesteld. In deze notitie is op basis van woonbehoefte, nut en noodzaak wegens andere beleidsdoelen, ruimtelijke kwaliteit, grond en sturingsmogelijkheden en financiële haalbaarheid afgewogen welke woningbouwlocaties in de periode 2012-2021 ontwikkeld kunnen worden. Negen locaties hebben hierin prioriteit gekregen. Locatie De Bocht heeft geen prioriteit gekregen.

Sinds de vaststelling van deze notitie zijn nieuw regionale woningbouwafspraken gemaakt. Dit heeft voor de gemeente Goirle tot een verlaging van de aantallen geleid. Hierdoor is met de huidige prioritering sprake van enige overcapaciteit. Dit is niet ongebruikelijk.

Wat betekent dit nu voor de woningbouwprioritering?

Als alles dat nu gepland is tot ontwikkeling komt, is er een probleem in de aantallen. Ook nu al is er dus sprake van geplande overcapaciteit en dat is niet ongebruikelijk. In de verwachting dat er projecten vertragen of helemaal niet tot ontwikkeling komen is in de loop der jaren gebleken dat wanneer er in de 'zachte plancapaciteit' voor ongeveer 130% wordt gepland, dit niet tot problemen leidt. Hiermee kan de huidige prioritering in stand worden gehouden en is er nog enige ruimte om woningen toe te voegen. Dit heeft als risico dat wanneer alle plannen wel doorgang zouden vinden, een bestemmingsplan door de provincie geblokkeerd kan worden. Nota Bene: Tot op heden is er (ook) geen rekening gehouden met de aantallen die volgen uit een mogelijke ontwikkeling van Maria Boodschap. Voor deze locatie heeft de gemeenteraad met een motie, het college opdracht gegeven te onderzoeken of woningbouw mogelijk is.

Medewerking verlenen aan de voorgestelde woningbouwontwikkeling op de locatie De Bocht betekent dus dat dit verwerkt moet worden in de eerstvolgende actualisering van de notitie prioritering woningbouwlocaties. Toevoegen van de locatie De Bocht betekent voor deze notitie enerzijds het toevoegen van een locatie die niet past in de uitgangspunten van de eerdere prioritering en betekent tevens dat niet langer gepland wordt op 100% van de beschikbare woningaantallen, maar gepland wordt op 130% zachte plancapaciteit. Zonder deze aanpassing kan geen medewerking worden verleend aan het initiatief op grond van de eerder vastgestelde prioritering.

Op dit moment is het nog steeds crisis op de woningmarkt. Merkbaar is dat ontwikkelingen op dit moment erg traag gaan en er wordt sterk gefaseerd. De woningaantallen gelden tot 2021. Vanuit de prognose is nu bekend dat Goirle tot 2030 blijft groeien. Op basis daarvan kan worden aangenomen dat er na 2021 weer nieuwe aantallen beschikbaar gesteld gaan worden. Van de nu al harde capaciteit is het maar de vraag of

Agendapunt:

dit voor 2021 allemaal gerealiseerd is. We zien immers ook bij projecten die al in uitvoering zijn (Boschkens Surfplas) dat er forse vertraging in de uitgifte is. Boschkens fase 6 is weliswaar harde capaciteit maar kans is groot dat het niet voor 2021 volledig ontwikkeld zal zijn. Ook bij de nog in ontwikkeling zijnde projecten is het merkbaar dat de ontwikkelaars minder snel 'lopen' dan voor 2008. Om te voldoen aan de woningbouwopgave is het plannen van een (zekere mate van) overcapaciteit nodig om vertragingen op te vangen. De ervaring leert dat er zelfs in de 'goede tijden' van de woningenmarkt projecten vertragen of afvallen.

De realisatie van de serviceresidentie staat gepland voor 2016. Kijkend naar de planning hebben we geen andere projecten die op dat moment tot ontwikkeling komen. Daarnaast is het een bijzonder woontype, waarbij het niet de verwachting is dat er concurrentie is met andere locaties in Goirle. Het zou dus goed passen in de continuïteit van de bouwstroom. Contractueel hebben we geregeld dat de overeenkomst, waaronder de toezegging van de woningaantallen eindigt indien er niet binnen 2 jaar na het sluiten van deze overeenkomst een vervolgovereenkomst gesloten is.

Zijn er risico's verbonden aan de te volgen richting? Ja, die risico's zijn er wel. De provincie kan de gemeente houden aan de afgesproken 100% en geen toestemming geven voor een overschrijding. Dit betekent dat er geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld en geen woning kunnen worden gebouwd op deze (of een andere) locatie. Deze situatie is voorzienbaar. Om het risico te beperken moet tijdig actie worden ondernomen om te kijken of in nieuwe regionale afspraken extra aantallen voor Goirle kunnen worden opgenomen en onderzocht worden of er op andere wijze meer bouwruimte kan worden verkregen. Ook kan de ontwikkelaar worden gemaand worden dat het plan (nog) geen doorgang kan vinden. Het kan zo zijn dat de krimp veel sneller toeslaat dan verwacht wat tot gevolg heeft dat de prognose bijgesteld moet worden. Maar ook kan het zo zijn dat bij een volgende prognose blijkt dat de grote hoeveelheid gerealiseerde woningen van de afgelopen jaren meetellen en dat we in aantal omhoog gaan. Kortom: er zijn naar de toekomst toe erg veel onzekerheden die we kunnen beschrijven, maar niet op waarde kunnen schatten. De eindigheid van de overeenkomst en het feit dat de ontwikkelende partij op de hoogte is van deze situatie beperkt het risico dat met deze richting wordt genomen. Ook de jaarlijkse actualisering van de prioritering en de woningbouwafspraken is hierin van belang.

Concluderend kan gesteld worden dat het toevoegen van een concreet project als Kompaan en De Bocht mogelijk is als het wordt toegevoegd aan de nota prioritering woningbouw en dat er gepland wordt op 130% zachte plancapaciteit. Een concreet project als Kompaan en De Bocht, gepland in een periode dat er weinig anders op stapel staat, moet niet overboord gezet worden om reden van aantallen waar pas in de toekomst (na 2021) zekerheid over verkregen wordt.

6. Aanspraak op Wmo/AWBZ gelden. Hoe groot is de claim?

De transitie van de AWBZ is in volle gang. De gemeente wordt vanaf 2015 een belangrijk regisseur in de financiering van ouderenzorg. Een ding is zeker: er zal meer een beroep gedaan worden op de eigen kracht van ouderen en hun sociale omgeving. Daarbij zal ook financieel een grotere eigen bijdrage gevraagd worden (naar draagkracht) om het voorzieningenniveau op peil te kunnen blijven houden. In bijlage 4 wordt uitgebreid beschreven hoe de ontwikkeling van de transitie 'AWBZ - Wmo' in relatie tot de serviceresidentie gezien zou kunnen worden. Vanwege de onduidelijkheid van hoe de transitie er uiteindelijk uit komt te zien, is nu nog niet te becijferen wat de claim op het Wmo-budget zal zijn.

7. Er is wel behoefte aan een serviceresidentie in de gemeente?

De beoogde serviceresidentie is bereikbaar voor een groep met een midden tot hoog inkomen. Interessante vraag is of deze groep in Goirle beschikbaar is. In dat kader is bij het CBS opgevraagd hoe de inkomensopbouw in de gemeente Goirle is en specifiek van de 55 plussers in de gemeente (bijlage 5). De conclusie uit deze cijfers is dat er in beginsel voldoende financiële potentie binnen Goirle is om de residentie te bevolken. Naast inkomen speelt ook vermogen een rol. CBS gegevens over vermogensopbouw per gemeente zijn niet bekend. Gezien het feit dat het gemiddelde inkomen van de ouderen in Goirle hoger ligt, kan wellicht aangenomen worden dat het aandeel ouderen met vermogen in Goirle ook ho(o)g(er) is.

Het is echter reëel om aan te nemen dat niet alle 120 appartementen door Goirlenaren bevolkt gaan worden. Contractueel leggen we vast dat Goirlenaren voorrang krijgen bij plaatsing, maar een serviceresidentie van deze omvang zal ook zeker een regionale functie zal hebben. De (vermoedelijk) toekomstige exploitanten hebben een wachtlijst voor woonvormen zoals deze en daarnaast praten ze regelmatig met hun doelgroep in zogenaamde cliëntenpanels. Uit deze panels blijkt dat er een groep ouderen behoefte heeft om met gelijkgestemden samen te wonen vanuit het principe van aandacht en ontmoeten. Er is ook een groep ouderen die bereid is voor een stuk service, comfort en veiligheid te betalen en die dat ook kunnen. Een zorgverlener heeft een wachtlijst met 700 woningzoekenden. Aangegeven is dat deze, net als elke wachtlijst, niet helemaal zuiver is. Veel mensen zijn immers 'voor de zekerheid' ingeschreven, of op meerdere plaatsen. Wel wordt aangegeven dat de verwachting is dat als er nu 100 woningen beschikbaar zouden zijn, deze meteen vol zouden zitten op grond van de wachtlijst.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

In juli 2012 heeft het College aan de hand van een afwegingsnotitie besloten om, met voorbehoud van alle rechten, in gesprek te gaan met Kompaan en De Bocht om te onderzoeken of er een intentieovereenkomst gesloten kan worden. Met betrekking tot de intentieovereenkomst gaf het College de volgende 10 punten aan die in ieder geval opgenomen moesten zijn in de overeenkomst. Onderstaand treft u per punt een uitleg aan van wat er afgesproken is met Kompaan de Bocht.

1. Voorlopig Ontwerp (VO) Rillaersebaan: (plaatje)

Over de stedenbouwkundige inpassing van de uitbreiding van het complex is tussen de gemeente en Kompaan en De Bocht overeenstemming bereikt. Het was voor de gemeente van belang het groene, bosrijke binnengebied zoveel mogelijk te sparen. Door de architect is dat aspect op een goede manier opgepakt en is er een ontwerp gerealiseerd dat slechts in beperkte mate de bestaande bebouwingscontour overschrijdt. Er wordt in maximaal 3 lagen gebouwd ter plaatse van de nu bestaande eenlaagse aanbouw. Het parkeren dient op eigen terrein opgelost te worden conform de specifiek voor deze ontwikkeling afgesproken parkeernormen. Nu dit op de bestaande gronden moeilijk te realiseren is, is overeenstemming bereikt over aankoop van een stuk gemeentelijk grond tussen het terrein van Kompaan en De Bocht en de Rillaersebaan, fase 3b van Boschkens. De Dorenweg blijft daarbij openbaar gebied zodat het woonhuis aan de Dorenweg goed en openbaar toegankelijk blijft. De parkeerplaats zal een groene inpassing krijgen en de

Agendapunt:

bomen langs de Rillaersebaan worden gespaard. Er is een plan gemaakt hoe omgegaan kan worden met de bomen op het bestaande terrein van Kompaan en er is gekeken naar compensatie voor de bomen die gekapt moeten worden voor de nieuwbouw. Tussen Kompaan en De Bocht en de gemeente is hierover overeenstemming bereikt. Inmiddels is het bouwplan al ingediend voor beoordeling door welstand. Kompaan en De Bocht kiest er voor, vooruitlopend op de overeenstemming over het initiatief aan de Tilburgseweg, de plannen aan de Rillaersebaan reeds verder uit te werken. Ze doet dat geheel voor eigen rekening en risico.

2. VO Tilburgseweg: (plaatje)

Voor het ontwerp van de serviceresidentie is zoveel mogelijk de contour aangehouden van de bestaande bebouwing om zo veel mogelijk bomen te sparen. Het bestaande complex is deels 2 lagen hoog, en deels 1 laag. In het nu getekende ontwerp ontstaan er 4 'torentjes' (bouwaccenten) van 4 lagen hoog (12 meter) verbonden door een gemeenschappelijke ruimte van 1 bouwlaag hoog. De hoogte van het complex blijft binnen de contour van de bestaande bomen. Onder het complex ligt, half verdiept, een parkeergarage.

Aan de Barbara Benzlaan, een bestaande laan op het terrein van De Bocht, zijn 18 patiobungalows ingetekend. Deze woningen maken geen onderdeel uit van de residentie en zijn bestemd voor vrije verkoop. Er zijn contacten met SIR, en mogelijk dat zij geïnteresseerd zijn in realisatie van de woningen voor hun doelgroep (55+). Het ontwerp zowel van de residentie als ook de patiobungalows is aangepast op een aantal waardevolle, niet te kappen bomen. Er is overeenstemming bereikt over het beperkt aantal te kappen bomen. Het parkeren lijkt oplosbaar op eigen terrein en zal in de verdere uitwerking definitief gemaakt moeten worden. Voor het overgrote deel zal het parkeren plaatsvinden in een kelder onder de residentie en deels op maaiveld. Het terrein wordt via de bestaande ontsluiting, ontsloten op de Tilburgseweg. Of de patiowoningen via de Barbara Benzlaan worden ontsloten op de Tilburgseweg, of via de ontsluiting van de serviceresidentie is onderwerp van verdere uitwerking.

In de ontwikkeling is ook gesproken over het oplossen van een probleem in Boschkens fase 6-3. Stedenbouwkundig leek het een logische stap om dat laatste stukje Boschkens te ontwikkelen in combinatie met de serviceresidentie op het aangrenzende terrein van De Bocht. In het proces van totstandkoming van het stedenbouwkundig plan is de conclusie getrokken dat ontwikkeling van de residentie in combinatie met Boschkens fase 6-3 niet het gewenste beeld geeft. De aanwezige bomenlaan op de grens van de locatie met fase 6-3 belemmert het gewenste concept van de serviceresidentie waarbij alles fysiek verbonden moet zijn. Daarbij heeft AM een bouwclaim op de gronden van fase 6-3 en was op voorhand niet bereid om mee te denken in een variant dat een gedeelte bij de ontwikkeling van de serviceresidentie betrokken zou worden. Eindconclusie is dat dit deel van Boschkens buiten de ontwikkeling van de Tilburgseweg is gebleven.

De nu voorgestelde invulling van het terrein past niet in de eerder opgestelde visie Tilburgseweg die in het bestemmingsplan 'Tilburgseweg ten noorden van de Rillaersebaan' van 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld, maar is gelet op de totale ontwikkeling wel stedenbouwkundig te verantwoorden.

3. Randvoorwaarden en uitgangspunten ontwikkeling centrumlocaties;

Zie punt 3 op pagina 4;

4. Financiële afspraken met betrekking tot de gemeentelijke grondopbrengsten;

Zie punt 4 op pagina 5;

5. Financiële afspraken met betrekking tot vergoeding van gemeentelijke planontwikkelingskosten;

Zoals bij ieder particuliere ontwikkeling zal er een anterieure overeenkomst gesloten gaan worden over de vergoeding van ambtelijke kosten en het leveren van een bijdrage aan de fondsen. Het daadwerkelijk sluiten van de anterieure overeenkomst zal pas plaatsvinden in het kader van het bouwplan op de Tilburgseweg. Om nu echter een idee te hebben van de kosten, wordt in de intentieovereenkomst een bijlage opgenomen met de te verwachten kosten van ambtelijke ondersteuning op basis van de plankostenscan van de Wro. Bij vaststelling van de nieuwe Wro heeft de minister aangegeven met een AmvB te komen ten aanzien van de door de gemeente door te rekenen plankosten aan initiatiefnemers. Deze AmvB is nimmer vastgesteld, maar een concept is wel ontwikkeld en vrijgegeven. Dit concept wordt vaak richtinggevend gebruikt bij onderhandelingen met initiatiefnemers in het kader van een te sluiten anterieure overeenkomst. Zo ook in dit geval. Tevens is in beeld gebracht en overeengekomen wat de bijdrage zou moeten zijn aan de fondsen conform de nota Grondbeleid (fonds bovenwijks, groenfonds en verfraaiing gemeente). Daarnaast is afgesproken dat bij aanvraag omgevingsvergunning een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten moet worden.

6. financiële afspraken met betrekking wel/niet te honoreren aanvragen in het kader van de Wmo (beleidslijn gemeente);

De gemeente heeft in het kader van de Wmo de verplichting om mensen die dat niet op eigen kracht kunnen of met behulp van hun sociale netwerk, te ondersteunen zodanig dat zij mee kunnen doen aan de samenleving. Om zoveel als mogelijk te voorkomen dat er een beroep wordt gedaan op individuele Wmo-voorzieningen (bijv. woningaanpassing) vragen we de initiatiefnemers op voorhand zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen en eisen die gelden voor een woning van senioren. Om die reden is de eis opgenomen dat gebouwd wordt volgens de norm van het Pluspakket Zorg van Woonkeur en dat de woning/ het complex zondanig is dat bewoners op termijn liggend verpleegd kunnen worden. Het complex moet natuurlijk voldoende toekomstbestendig zijn.

7. afspraken met betrekking tot woningtoewijzing, de te leveren zorg, etc. door een zorgverlener op de serviceresidentie;

In de overeenkomst is opgenomen dat Goirlenaren voorrang krijgen bij woningtoewijzing. Verder wordt er een afspraak gemaakt over wat de inhoud is van het servicepakket zodat enigszins ingeschat kan worden waarvoor mensen een beroep kunnen gaan doen op de Wmo bij de gemeente.

8. afspraken over de te volgen (planologische) procedures;

Voor de locatie Tilburgseweg is opgenomen dat er een projectprocedure gevolgd zal worden. Dit om het aspect van de zorgresidentie goed te verankeren. De aanwezigheid van service en zorg en de mogelijkheid voor inkoop van zorg is onlosmakelijk verbonden aan de woningen en essentieel voor het verlenen van medewerking aan dit initiatief. Om die reden moet die component verankerd zijn in de te volgen planologische procedure.

Agendapunt:

In de conceptovereenkomst zijn bovenstaande punten verankerd. Deze overeenkomst ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie. De burgemeester is bevoegd namens de gemeente een overeenkomst te ondertekenen en het College is bevoegd tot het aangaan van de overeenkomst. Wethouder Verhoeven heeft enkele maanden terug in de gemeenteraad de toezegging gedaan dat er geen overeenkomst wordt getekend met Kompaan en De Bocht voordat in de gemeenteraad de prioritering van de woningbouw is besproken. Zoals eerder is aangegeven is het tevens vanuit de nota Grondbeleid nodig om vooraf de wensen/bedenkingen van de raad in te winnen. De overeenkomst kan dus pas na instemming van de gemeenteraad gesloten worden.

Conclusie

Resumerend kan gesteld worden dat het gaat om een ontwikkeling die niet onverdeeld positieve effecten heeft. Dit neemt niet weg dat het College vindt dat, alles afwegende, het goed voor Goirle zou zijn als Kompaan en De Bocht, een van de grootste werkgevers van Goirle, behouden blijft en zich verder kan ontwikkelen naar de toekomst toe. Dat is de belangrijkste reden om medewerking te verlenen.

4. Wat mag het kosten en wat levert het op?

Het kost:

- Woningbouwaantallen. Op de Tilburgseweg zijn 138 woningen gepland. Er zijn er nu reeds 12 op het terrein in de bestaande voorraad. Daarnaast wordt met dit initiatief Boschkens fase 3b niet ontwikkeld als woningbouwlocatie en dat scheelt nog eens 12 woningen. Per saldo gaat het om een toevoeging van 114 woningen.
- De ambtelijke kosten, verbonden aan de verdere realisatie van de serviceresidentie worden vergoed door de ontwikkelaar. Dat is contractueel vastgelegd in de overeenkomst.
- In de toekomst, als de serviceresidentie operationeel is, kunnen de bewoners zich, in het kader van de Wmo, wenden tot de gemeente als zij beperkingen ondervinden in hun meedoen aan de samenleving. Zoals aangegeven in bijlage 6 is het op dit moment niet kwantificeerbaar wat de claim zal zijn. Het is ook nog niet duidelijk hoe hoog het budget is dat de gemeente van de rijksoverheid zal ontvangen voor de uitvoering van de nieuwe taken en op basis van welke componenten dit berekend zal worden. Wel is bekend dat er een korting wordt toegepast.
- Kosten IBOR: voor iedere nieuwe woning (138) wordt er een verplichting van € 200,00 gestort in de reservering voor onderhoud van groen en wegen. Totaal een verplichting van € 27.600,00.

Tegenover kosten staan ook baten:

- Grondverkoop van fase 3B Boschkens levert de grex Boschkens € 350.000,00 op. Daarmee sluit de grex voor deze fase positief en is het risico van ontwikkeling van deze fase weg.
- Nieuwe inwoners in Goirle en nieuwe woonruimte in Goirle levert ook een extra uitkering op uit de algemene uitkering. Stel dat de helft van de toekomstige bewoners van de serviceresidentie van buiten de gemeente komt, en er worden 120 appartementen plus 18 patio's toegevoegd dan zou dit een extra uitkering opleveren van € 70.000,00
- Als compensatie voor het realiseren van alleen dure appartementen stort Kompaan de Bocht € 200.000,00 in de reserve volkshuisvesting.

Agendapunt:

Betreft het eenmalige kosten (incidenteel) en/of jaarlijkse kosten (structureel)?

Structurele kosten/opbrengsten:

- kosten Wmo;
- kosten IBOR;
- hogere algemene uitkering.

Eenmalige kosten/opbrengsten:

- ambtelijke kosten die worden vergoed;
- bijdrage aan de fondsen zoals opgenomen in de nota grondbeleid;
- bijdrage van € 200.000,00 waarvan wordt voorgesteld die te storten in de reserve volkshuisvesting.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Zie bijgaand persbericht.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Indien u, de gemeenteraad van Goirle, besluit in te stemmen met een herprioritering van woningbouwlocaties en u stemt in met het initiatief van Kompaan en de Bocht, dan kunt u de burgemeester vragen om namens het college de intentieovereenkomst met Kompaan de Bocht te sluiten. Vanaf dat moment zal Kompaan en De Bocht op zoek gaan naar en belegger die geïnteresseerd is om samen met een zorginstelling de residentie verder uit te ontwikkelen en te gaan exploiteren. Tegelijkertijd zal voor het bouwplan aan de Rillaersebaan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. De gemeente zal dan een samenwerkingsovereenkomst sluiten met de belegger c.q. de exploitatiemaatschappij om nadere afspraken te maken. Tenslotte zullen er planologische procedures worden gevoerd om voor de plannen uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

7. Fatale beslisdatum

n.v.t.

8. Voorstel

1. In te stemmen met het initiatief van Kompaan en de Bocht, onder de gestelde voorwaarden;
2. In te stemmen met een wijziging in de nota prioritering woningbouw;
3. het college de opdracht te geven met Kompaan en De Bocht een intentieovereenkomst te sluiten conform het concept zoals dat vertrouwelijk ter inzage heeft gelegen;
4. De bijdrage van Kompaan en De Bocht inzake woningbouw in het centrum te storten in de reserve volkshuisvesting.

Agendapunt:

burgemeester en wethouders van Goirle

mevrouw M.G. Rijdsorp, burgemeester
de heer J.M. Tromp, secretaris

Agendapunt:

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-09-2013;

gelezen het advies van de commissie Ruimte, Welzijn d.d. 27-08-2013;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met het initiatief van Kompaan en de Bocht, onder de gestelde voorwaarden;
2. In te stemmen met een wijziging in de nota prioritering woningbouw;
3. het college de opdracht te geven met Kompaan en De Bocht een intentieovereenkomst te sluiten conform het concept zoals dat vertrouwelijk ter inzage heeft gelegen;
4. De bijdrage van Kompaan en De Bocht inzake woningbouw in het centrum te storten in de reserve volkshuisvesting.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 29-10-2013.

, de voorzitter

, de griffier