

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Nieuwe locatie Vromans Bouw B.V. en Karwei Goirle

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
21 mei 2014	8 juli 2014		Intentieovereenkomst (vertrouwelijk) Onderbouwing netto opbrengst (vertrouwelijk) Notitie "Randvoorwaarden en aandachtspunten hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan Goirle Situatietekening hoek Tijvoortsebaan - Turnhoutsebaan

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

In het in 2012 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Heisteeg is een gedeelte van de gronden binnen het plangebied nog niet voor woondoeleinden bestemd. Reden hiervan is dat het aangrenzende timmerbedrijf / aannemersbedrijf Vromans Bouw BV aan de Alphenseweg 1a een milieucontour heeft die over het plangebied ligt. De gemeente heeft belang bij het wegnemen van deze belemmering en heeft zich bovendien richting ontwikkelaar CV Ruimte voor Ruimte verplicht om voor 1 januari 2016 deze te hebben weggenomen, zodat een wijzigingsplan in procedure kan worden genomen en 5 bouwkavels kunnen worden gerealiseerd. Het wegnemen van de belemmering is alleen mogelijk met de medewerking van het timmerbedrijf / aannemersbedrijf. Daarom is met Vromans Bouw B.V. onderhandeld over een oplossing van dit probleem. De onderhandelingen met Vromans hebben geleid tot een op 12 juni 2012 gesloten intentieovereenkomst. De intentie van deze overeenkomst is om vóór 2016 de belemmeringen voor de vijf kavels van Heisteeg weg te nemen. Dit, ofwel door gezamenlijke verplaatsing van het bouwbedrijf samen met Karwei Goirle, dat op de huidige locatie ook met een ruimteprobleem kampt, ofwel door het tijdig nemen van maatregelen, waardoor de milieucontour vervalt c.q. zodanig wordt verkleind dat woningbouw ter plaatse van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet, onbelemmerd mogelijk is. Het college heeft in de afgelopen periode uitvoering gegeven aan hetgeen in de intentieovereenkomst is afgesproken. Met Vromans en Karwei is daarbij in principe overeenstemming bereikt over de verkoop van een locatie op de hoek Tijvoortsebaan / Turnhoutsebaan in Goirle, de daarmee samenhangende bedrijfsverplaatsingen van het bouwbedrijf en Karwei en een beoogde herontwikkeling op de locatie Alphenseweg in Riel. Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de gemaakte afspraken. Ook wordt voorgesteld om een krediet beschikbaar stellen ten behoeve van de te maken gemeentelijke kosten, waaronder de aan te leggen nieuwe infrastructuur op de locatie Tijvoortsebaan.

Ambtelijke bijstand: Mw. Drs J. Bolt

Agendapunt:

Tenslotte wordt u voorgesteld om de netto-opbrengst van de verkoop van de locatie Tivoortsebaan in Goirle toe te voegen aan de AWR.

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

Op 19 juni 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan Heisteeg vastgesteld. Een gedeelte van de gronden binnen het plangebied Heisteeg kon daarin nog niet voor woondoelinden worden bestemd.

Reden hiervan is dat het aangrenzende timmerbedrijf / aannemersbedrijf Vromans Bouw BV aan de Alphenseweg 1a een milieucontour heeft die deels over het plangebied ligt. Daardoor kan op dit moment niet worden voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De betreffende gronden zijn in het bestemmingsplan daarom aangeduid als "Wro-wijzigingsgebied", en hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Dit betreft een oppervlak van ca. 4.300 uitgeefbare m² waar via de wijziging maximaal 5 woningen mogen worden gerealiseerd.

Over deze gronden zijn, zoals in het bestemmingsplan is aangegeven, contractuele afspraken gemaakt met ontwikkelaar de CV Ruimte voor Ruimte. Daarin is vastgelegd dat deze ontwikkelaar deze gronden van de gemeente koopt. De opbrengst is al meegenomen in de gemeentelijke grondexploitatie. De gemeente heeft zich verplicht om voor 1 januari 2016 de belemmeringen te hebben weggenomen, zodat een wijzigingsplan in procedure kan worden genomen en de 5 bouw kavels kunnen worden verkocht.

Het wegnemen van de belemmeringen is alleen mogelijk met de medewerking van het timmerbedrijf / aannemersbedrijf. Daarom is met Vromans Bouw B.V. onderhandeld over een oplossing van dit probleem.

Vromans zit op de huidige locatie in de knel, kampt met ruimteproblemen. Omdat op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden zijn, wil het bedrijf verplaatsen naar een andere plek. Vromans wil zich op een andere locatie vestigen samen met Karwei Goirle. Ook Karwei Goirle kampt op de huidige locatie aan de Edisonstraat met ruimteproblemen en is al enkele jaren op zoek naar een noodzakelijke nieuwe geschikte zichtlocatie.

De onderhandelingen met Vromans / Karwei hebben geleid tot een op 12 juni 2012 met ons college gesloten intentieovereenkomst. Deze overeenkomst ligt voor u vertrouwelijk op de gebruikelijke wijze ter inzage. De daarin gemaakte afspraken zijn uiteraard gemaakt onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad.

De intentie van de gesloten overeenkomst is om binnen een termijn van 3,5 jaar, dus voor 2016, de belemmeringen voor de vijf kavels van Heisteeg weg te nemen:

"De intentie van deze overeenkomst tussen partijen is om, uiterlijk binnen 3,5 jaar na ondertekening, de belemmeringen voor het realiseren van een vijftal vrije bouw kavels voor woningen in verband met de milieucontour van het bedrijf van Vromans te hebben weggenomen. Het wegnemen van die belemmeringen geschiedt ofwel door gezamenlijke verplaatsing van het bouwbedrijf en Karwei, ofwel door het tijdig nemen van maatregelen, waardoor de milieucontour vervalt c.q. zodanig wordt verkleind dat woningbouw ter plaatse van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid ziet onbelemmerd mogelijk is"

De hoofdlijnen van deze overeenkomst zijn:

Agendapunt:

- A De gemeente en Vromans gaan onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om zowel het bouwbedrijf van Vromans aan de Alphenseweg alsook de Karwei gezamenlijk te verplaatsen naar de bij de gemeente in eigendom zijnde locatie Tijvoortsebaan hoek Turnhoutsebaan. Voor u ter inzage ligt een situatietekening van de locatie.
Deze locatie heeft thans nog de bestemming sportdoeleinden en is als wei in gebruik bij de aan de overkant van de Tijvoortsebaan gelegen manege.
- B Vromans gaat op de locatie Alphenseweg 1a enkele bouwkavels ontwikkelen. De gemeente is bereid om hieraan, binnen de kaders van haar publieke taak, medewerking te verlenen, mits Vromans uiterlijk binnen 3,5 jaar na ondertekening van de overeenkomst op zijn kosten zorg heeft gedragen voor het wegnemen van alle belemmeringen met betrekking tot de vijf vrije bouwkavels voor woningen, die onder de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpbestemmingsplan Heisteeg vallen.
- C Als de verplaatsing naar de Tijvoortsebaan niet door gaat omdat één of beide partijen daartoe beslissen, gaat alleen onderdeel B door.
- D Indien een en ander niet leidt tot aankoop van de locatie Tijvoortsebaan voor de bedrijfsverplaatsingen van het bouwbedrijf en Karwei en evenmin sprake is van ontwikkeling van een bouwkavels op de locatie Alphenseweg 1a, wordt overeengekomen dat Vromans zodanige maatregelen zal treffen dat alle belemmeringen voor de onder de wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpbestemmingsplan Heisteeg vallende vijf vrije bouwkavels voor woningen zijn weggevallen. In dat geval betaalt de gemeente deze.

2. Wat willen we bereiken?

Het doel van het voorstel is om de milieubelemmeringen voor de realisatie van het plan Heisteeg geheel weg te nemen, zodat er vijf bouwkavels beschikbaar komen en de gemeente haar afspraken met de CV Ruimte voor Ruimte kan nakomen en de al geraamde opbrengst kan realiseren.

Daarnaast beoogt het voorstel om twee Goirlese ondernemers, die op een huidige locatie in de knel zitten, een toekomstperspectief te bieden op een nieuwe locatie.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Ons college heeft uitvoering gegeven aan hetgeen in de intentieovereenkomst is afgesproken. Wat daarvoor door de gemeente moet gebeuren staat in artikel 3.1 van de overeenkomst. Daarom zijn in de afgelopen periode de volgende zaken onderzocht:

Voorwaarden verkoop locatie Tijvoortsebaan

In beeld is gebracht tegen welke prijs de gemeente de grond wil verkopen en wat de kosten zijn om een en ander te realiseren. In overeenstemming met het gestelde in de nota grondbeleid heeft onze rentmeester de waarde van de gronden getaxeerd. Na onderhandelingen hebben wij in principe overeenstemming bereikt over het te verkopen perceel aan de Tijvoortsebaan en de prijs die daarvoor wordt betaald. Dit geldt eveneens voor de inrichting en aanleg van bijkomende voorzieningen en de wederzijdse taken en verantwoordelijkheden.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en verkeerstechnische aspecten

Er zijn voor de locatie hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan stedenbouwkundige en verkeerskundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze staan in de door ons college vastgestelde notitie "Randvoorwaarden en aandachtspunten hoek Turnhoutsebaan - Tijvoortsebaan Goirle ". Deze tref u bij de ter inzage liggende stukken

Agendapunt:

aan. Onder meer worden voorwaarden gesteld ten aanzien van de mogelijke functies in relatie tot de door uw raad vastgestelde Visie Tivoort. Ook worden voorwaarden gesteld aan de ruimtelijke- en beeldkwaliteit van de toekomstige bebouwing, de ontsluiting en het parkeren. Dit, mede in relatie tot relevante verkeerstechnische aspecten zoals de geplande aanleg van de rotonde op de kruising Turnhoutsebaan - Tivoortsebaan en het naar de toekomst toe waarborgen van de ontsluiting van mogelijke (nieuwe) functies in het gebied Sportpark Van den Wildenberg e.o..

Overleg RRO / Provincie

Vestiging van de beide bedrijven op de betreffende locatie voldoet niet aan het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken moet dit worden aangepast. De gemeente Goirle heeft tezamen met de regiogemeenten het Regionaal Gronduitgifteprotocol getekend. Dit protocol is een instrument om bewuster met uitgifte van bedrijventerreinen om te gaan. Bij een verzoek om uitbreiding van een bedrijfskavel of om (her)vestiging op een bedrijventerrein worden in dit protocol 3 fasen doorlopen:
Fase 1: initiatiefnemer moet uitbreidingsvraag onderbouwen en aantoonbaar moet zijn dat het bedrijf op huidige locatie een voor de gemeente verifieerbaar ruimtelijk, ruimtelijk economisch of functioneel knelpunt heeft, of veroorzaakt, dat niet op de huidige locatie op te lossen is, dan komt het bedrijf in aanmerking voor fase 2.
Fase 2: het bedrijf (waarvan aan het einde van fase 1 is besloten dat de gemeente haar wil helpen) wordt gevraagd haar activiteiten en huisvestingseisen nader te preciseren. Bezien wordt of er geschikte locaties op de bestaande gemeentelijke en vervolgens regionale bedrijventerreinenmarkt voorhanden zijn. Indien geen geschikte locatie beschikbaar is, gaat het bedrijf in principe door naar fase 3.
Fase 3: in de derde fase gaat de gemeente onderzoeken of vestiging op een nieuw bedrijventerrein mogelijk is. Het oplossen van ruimtelijke, ruimtelijk-economische en/of functionele knelpunten in relatie tot de omgeving van het bedrijf leidt tot een voorrangbehandeling.
Wij hebben deze drie fasen doorlopen en zijn tot de conclusie gekomen dat wordt voldaan aan het protocol. Dit vormt derhalve geen belemmering om de bestemming van de betreffende locatie te wijzigen en daarvoor via een bestemmingsplanprocedure de instemming te krijgen van de Provincie. Daarbij speelt een rol dat in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van december 2010 afspraken zijn gemaakt over de planning van bedrijventerreinen. In de planning is ontwikkeling van deze locatie als uitbreiding opgenomen voor de periode 2011-2020.

Gasleidingen

Op het terrein aan de Tivoortsebaan /hoek Turnhoutsebaan zijn twee gasleidingen gelegen van de Gasunie. In overleg met de Gasunie is nagegaan of, en in hoeverre, deze een belemmering vormen voor het gebruik van het perceel. Daaruit is gebleken dat het terrein met beperkingen voor het beoogde doel kan worden gebruikt.

Volumeschets

Vromans en Karwei hebben voor de locatie een volumeschets gemaakt. Wij hebben deze getoetst aan de notitie: "Randvoorwaarden en aandachtspunten hoek Turnhoutsebaan - Tivoortsebaan Goirle" en vervolgens daar in beginsel mee ingestemd.

Locatie Alphenseweg Riel

Voor de door Vromans op de locatie Alphenseweg 1a te ontwikkelen bouwkavels zijn tenslotte de stedenbouwkundige kaders bepaald. Wij zijn van mening dat medewerking kan worden verleend aan de bouw

Agendapunt:

van maximaal 3 of 4 woningen in maximaal twee of drie bouwvolumes. Ontsluiting en beeldkwaliteit dienen te worden afgestemd op het plan Heisteeg en uiteraard dienen de activiteiten van het huidige bedrijf Vromans zodanig te worden teruggedrongen dat deze woningen niet in een milieucontour worden gebouwd.

In de intentieovereenkomst is afgesproken dat wij het voornemen tot verkoop, binnen 6 maanden nadat daarover met ons college overeenstemming is bereikt, ter goedkeuring aan uw raad voorleggen. Vanzelfsprekend is dit voorbehoud gemaakt bij alle afspraken. Uiteraard besluit uw raad via de vaststelling van beide bestemmingsplannen, die de ontwikkelingen aan de Tivoortsebaan en Aphenseweg mogelijk moeten maken, er uiteindelijk over of wel of niet medewerking wordt verleend aan de plannen. Maar deze kunnen natuurlijk pas aan u ter vaststelling worden aangeboden als de wettelijke procedures zijn doorlopen. Daarvoor moet nog veel werk worden verzet. Zowel de beide ondernemers als de gemeente zijn daarom gebaat bij meer zekerheid. Vandaar deze bepaling in de intentieovereenkomst en dit raadsvoorstel.

De verkoop van de gronden aan de Tivoortsebaan aan Vromans / Karwei is een bevoegdheid van ons college. Uw raad heeft echter het budgetrecht en daardoor is er een raadsbesluit nodig om de kosten die de gemeente moet maken, zoals het beschikbaar stellen van een krediet voor de aanleg van de ontsluiting van het nieuwe gedeelte bedrijfsterrein, beschikbaar te stellen. Ook al kunnen deze worden betaald uit de opbrengst van de verkoop. Ook de bestemming van de netto-opbrengst is de bevoegdheid van uw raad als deze wordt gestort in de reserve.

Om boven beschreven ontwikkelingen mogelijk te maken moet het volgende worden gedaan.

Locatie Alphenseweg Riel

Er zal een bestemmingsplan in procedure worden gebracht dat de bouw van maximaal 4 woningen in maximaal drie bouwvolumes mogelijk maakt. Ook het veranderen van de bestemming van de resterende bedrijfslocatie wordt daarin meegenomen omdat de milieucontour moet worden teruggebracht. Met de initiatiefnemers zal een anterieure overeenkomst moeten worden gesloten om de afspraken te bevestigen om het gemeentelijk kostenverhaal te verzekeren.

Locatie hoek Turnhoutsebaan - Tivoortsebaan Goirle

Ook voor deze locatie moet een bestemmingsplan in procedure worden gebracht en een anterieure overeenkomst worden gesloten. Ook moet er uiteraard een koopovereenkomst worden gesloten. De betreffende locatie moet bouw- en naderhand woonrijp worden gemaakt. Daarvoor is een inrichtingsplan gemaakt. Aan uw raad wordt, zoals hieronder uiteengezet, voorgesteld om daarvoor een krediet beschikbaar te stellen.

4. Wat mag het kosten?

Er wordt een bruto bedrag ontvangen voor de verkoop van het perceel aan de Tivoortsebaan. Daarnaast zijn en worden er door de gemeente kosten gemaakt die ten laste komen van de bruto opbrengst.

Die kosten bedragen in totaal € 355.000,00. De kosten van de gemeente zijn o.a. de ambtelijke kosten, de kosten ophogen terrein, kosten advocaat, rentmeester, bodemonderzoek, kosten opstellen bestemmingsplan en kosten infrastructurele werkzaamheden. Het aandeel daarin van de kosten van de benodigde nieuwe infrastructuur is € 250.000,00. Deze nieuwe infrastructuur wordt zodanig vorm gegeven dat deze in de

Agendapunt:

toekomst mogelijk kan worden benut voor de vestiging van andere bedrijven en/of de ontsluiting van (nieuwe) functies in het gebied Sportpark Van den Wildenberg e.o.. Aan uw raad wordt daarom voorgesteld om een bedrag beschikbaar te stellen van € 355.000,00.

Per saldo resulteren de opbrengst en de kosten in een netto-opbrengst. Op de voor uw raad vertrouwelijk ter inzage liggende bijlage staat verduidelijkt hoe hoog deze opbrengst is en hoe deze is opgebouwd. Conform bestaand beleid wordt de opbrengst van gronden van de algemene dienst, die worden verkocht, toegevoegd aan de AWR. Voorgesteld wordt derhalve om de netto-opbrengst toe te voegen aan de AWR.

In de door uw raad vastgestelde grondexploitatie van Heisteeg is een bedrag gereserveerd voor de oplossing van de milieuproblematiek als gevolg van de milieucontour van Vromans Bouw B.V.. Door de verplaatsing van het bedrijf naar de Tivoortsebaan hoeft de gemeente dit bedrag, gelet op de afspraken uit de intentieovereenkomst, niet meer uit te geven. Naast een netto opbrengst, heeft de verplaatsing dus ook een positief effect op de grondexploitatie van Heisteeg. Daar komt bij dat met Vromans de afspraak is gemaakt dat ze een exploitatiebijdrage betalen voor de bouw van de maximaal 4 woningen in maximaal drie bouwvolumes aan de Alphenseweg. Dit omdat deze ontwikkeling in meerderlei opzicht gebruikt maakt van de infrastructuur van Heisteeg. Deze bijdrage en het eerder genoemd vervallen van de reservering zullen, wanneer deze ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd, worden meegenomen bij de toekomstige herziening van de grondexploitatie van Heisteeg.

5. Communicatie en participatie / inspraak

Voor de plannen is een wijziging van de bestemmingsplannen noodzakelijk. Daarop is de reguliere inspraak van toepassing.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Nadat uw raad heeft ingestemd met verkoop van de locatie Tivoortsebaan in Goirle aan Vromans en Karwei, de daarmee samenhangende bedrijfsverplaatsingen van het bouwbedrijf en de Karwei, de beoogde herontwikkelingen op de locatie Alphenseweg in Riel en het beschikbaar stellen van een krediet voor de gemeentelijke kosten, waaronder de aan te leggen nieuwe infrastructuur, zullen de noodzakelijke bestemmingsplannen worden opgesteld en vervolgens in procedure worden gebracht. De vaststelling van deze bestemmingsplannen zal te zijner tijd aan uw raad worden voorgelegd. Verder zal voor de locatie Tivoortsebaan een koopovereenkomst worden opgesteld.

7. Fatale beslisdatum

Er is geen fatale beslisdatum. Wel is een contractuele afspraak gemaakt met ontwikkelaar de CV Ruimte voor Ruimte. Daarin is vastgelegd dat deze ontwikkelaar deze gronden van de gemeente koopt. De gemeente heeft zich verplicht om voor 1 januari 2016 de belemmeringen te hebben weggenomen, zodat een wijzigingsplan in procedure kan worden genomen en de 5 bouwkavels kunnen worden verkocht.

Ook is in de intentieovereenkomst met Vromans / Karwei overeengekomen dat wanneer besloten wordt tot aankoop door Vromans van de locatie Tivoortsebaan en de daarmee samenhangende bedrijfsverplaatsingen van het bouwbedrijf en de Karwei, de gemaakte afspraken uiterlijk binnen 6 maanden na het besluit, ter goedkeuring worden voorgelegd aan uw raad.

Agendapunt:

8. Voorstel

1. In te stemmen met de verkoop van de locatie Tijvoortsebaan in Goirle aan Vromans en Karwei en de daarmee samenhangende bedrijfsverplaatsingen van het bouwbedrijf en de Karwei.
2. In te stemmen met de beoogde herontwikkelingen op de locatie Alphenseweg in Riel.
3. Een krediet van € 355.000,00 beschikbaar stellen ten behoeve van de genoemde gemeentelijke kosten, waaronder de aan te leggen nieuwe infrastructuur op de locatie Tijvoortsebaan.
4. De netto-opbrengst uit de verkoop van de locatie Tijvoortsebaan toe te voegen aan de AWR.

burgemeester en wethouders van Goirle

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

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-05-2014;

gelezen het advies van de commissie d.d. 17-06-2014;

Agendapunt:

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de verkoop van de locatie Tijvoortsebaan in Goirle aan Vromans en Karwei en de daarmee samenhangende bedrijfsverplaatsingen van het bouwbedrijf en de Karwei;
2. In te stemmen met de beoogde herontwikkelingen op de locatie Alphenseweg in Riel.
3. Een krediet van € 355.000,00 beschikbaar stellen ten behoeve van de genoemde gemeentelijke kosten, waaronder de aan te leggen nieuwe infrastructuur op de locatie Tijvoortsebaan.
4. De netto-opbrengst de verkoop van de locatie Tijvoortsebaan in Goirle toe te voegen aan de AWR.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 8-07-2014.

, de voorzitter

, de griffier