Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp
Aankoop en ontwikkeling locatie De Bocht

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
3 november 2015	15 december 2015		Grondexploitatie (vertrouwelijk)

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting
Kompaan en De Bocht (KDB) wil de vrouwenhulpverlening en de jeugdhulpverlening concentreren aan de Rillaersebaan en daarvoor op deze locatie gedeeltelijke nieuwbouw plegen. Om deze nieuwbouw te financieren wil Kompaan en De Bocht de locatie aan de Tilburgseweg in de markt zetten en verkopen. Met KDB is een intentieovereenkomst gesloten om de locatie De Bocht te herontwikkelen en er een serviceresidentie te bouwen. In afwijking van deze plannen wordt nu voorgesteld om te kiezen voor een invulling met maximaal 25 vrije sector kavels en er tegelijk voor te kiezen dat de gemeente de locatie zelf aankoopt en zelf het initiatief neemt voor deze herontwikkeling.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?
Ten behoeve van dit in de markt zetten van de locatie De Bocht heeft KDB het verzoek ingediend om aldaar een serviceresidentie te mogen bouwen. Bestaande uit 120 zorgappartementen en bijbehorende ruimten en daarnaast nog eens 18 vrije sector patiobungalows. Op 17 september 2013 heeft het college ingestemd met dit initiatief en met dit programma en de daarvoor benodigde woningbouwcontingenten, totaal dus 138, beschikbaar gesteld. Nadat uw raad hier op 29 oktober 2013 mee heeft ingestemd, heeft ons college op 17 december 2013 een intentieovereenkomst met KDB ondertekend. De overeenkomst eindigt twee jaar na totstandkoming daarvan, tenzij partijen in onderling overleg besluiten deze te verlengen.
Gekozen is om medewerking te verlenen aan het initiatief ondanks dat deze ontwikkeling geen onverdeeld positieve effecten heeft. Met name op het gebied van volkshuisvesting zijn er risico's onderkend. De belangrijkste reden om medewerking te verlenen was dan ook dat het, alles afwegende, goed zou zijn voor Goirle dat KDB, één van de grootste werkgevers, voor Goirle behouden blijft en zich blijft ontwikkelen naar de toekomst toe. Eén van de redenen om de overeenkomst voor 2 jaar te doen is dat KDB in die periode, door het vinden van een financier, en het zich verbinden met een zorgpartij, de haalbaarheid en de behoefte aan een dergelijke voorziening zou aantonen.

In de intentieovereenkomst liggen de wederzijdse verplichtingen vast. Voor wat betreft de locatie aan de Rillaersebaan zijn de afspraken uit de intentieovereenkomst al nagenoeg geheel uitgevoerd. De raad heeft een bestemmingsplan vastgesteld en er is een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. KDB heeft de plannen verder uitgewerkt en bestek gereed gemaakt. Na de aanbesteding kan worden begonnen met de bouw.

Ambtelijke bijstand: Janke Bolt

De gemeente heeft een perceel in Boschkens Fase 3B aan KDB verkocht ten behoeve van de realisatie van een parkeerterrein. Dit parkeerterrein is al aangelegd en in gebruik.

KDB is met verschillende partijen in overleg over de ontwikkeling van een serviceresidentie: als beoogde bouwer, als verantwoordelijke partij voor de zorg en als partij die voor de financiering zorg draagt. Echter tot op heden is nog niet gestart met de in de intentieovereenkomst afgesproken projectprocedure die de plannen ruimtelijk mogelijk moet maken. Reden hiervoor is dat KDB tot op heden nog geen definitieve overeenstemming heeft bereikt met genoemde partijen.

De tijd begint te dringen voor KDB. Dit omdat de plannen voor nieuwbouw klaar liggen en om deze uit te voeren, de daarvoor benodigde middelen nog niet beschikbaar zijn omdat de locatie aan de Tilburgseweg nog niet is verkocht. De intentieovereenkomst eindigt op 17 december aanstaande. In onderling overleg kan worden besloten om deze te verlengen. Maar dat is geen verplichting. Toch maakt de medewerking aan de ontwikkeling aan de Rillaarsebaan (verkoop grond, goedkeuring bestemmingsplan, verlenen omgevingsvergunning) het voor de gemeente bezwaarlijk om nu een abrupt einde te maken aan de ontwikkeling cq intentieovereenkomst en daarmee de medewerking aan de ontwikkelingen aan de Tilburgseweg te staken. De wil om Kompaan en De Bocht voor Goirle te behouden heeft voor het college en de raad immers een doorslaggevende rol gespeeld bij het maken van keuzes.

Ons college heeft tegelijkertijd alternatieve mogelijkheden onderzocht omdat er van begin af aan rond de bouw van deze serviceresidentie enkele discussie- cq zorgpunten spelen:

1. Het stedenbouwkundige volume van de serviceresidentie op de locatie wordt als het maximaal toelaatbare beoordeeld;
2. De mogelijke aanspraak op WMO-gelden van de toekomstige zorgresidentie: dat blijkt thans nog zeer moeilijk te voorspellen;
3. Volkshuisvesting en prioritering woningbouw:
    - Uit het woonbehoefteonderzoek (Wbo) van de gemeente Goirle is weliswaar de behoefte aan appartementen voor senioren gebleken, maar is aangegeven dat deze appartementen nabij centrum- en zorgvoorzieningen zouden moeten liggen.
    - De resultaten van het Wbo geven aan dat de vraag naar seniorenappartementen gericht is op betaalbare appartementen.
    - Één van de uitgangspunten in de prioriteringsnotitie is gevarieerd en gefaseerd bouwen.
      De voorgestelde bebouwing op de locatie KDB wordt in dit kader gerealiseerd op een niet voor de hand liggende locatie, in de prijscategorie waarvan de behoefte niet blijkt uit het Wbo. Daarnaast wordt voorgesteld om gelijktijdig een groot aantal woningen in gelijke categorie en typologie te realiseren. Het aantal van 138 gaat ten koste van de bouw van woningen op geprioriteerde locatie.

2. Wat willen we bereiken?

Vanwege bovenstaande zorgpunten is onderzocht of het mogelijk is om op de locatie een ander programma te realiseren. Een programma dat de genoemde zorgpunten wegneemt en waarbij toch de locatie door Kompaan en De Bocht kan worden verkocht, zodat hun plannen aan de Rillaersebaan doorgang kunnen vinden en KDB voor Goirle behouden blijft.

Om een goede afweging te kunnen maken heeft ons college meerdere opties onderzocht, die zijn getoetst aan aspecten van volkshuisvesting / woonbehoefte, ruimtelijke kwaliteit / stedenbouw, ladder van duurzame verstedelijking, milieuaspecten en financiële haalbaarheid. Daaruit is naar voren gekozen dat een verkaveling van de locatie tot maximaal 25 royale vrije sectorkavels een prima oplossing is die voordelen biedt ten opzichte van de bouw van de in de intentieovereenkomst staande serviceresidentie. Ruimtelijk en stedenbouwkundig leent deze locatie zich uitstekend voor een dergelijke invulling, passend in de bestaande omgeving en direct aansluitend op de in ontwikkeling zijnde Boschkamer. Volkshuisvestelijk voorziet deze ontwikkeling in een behoefte. In het kader van het in 2014 uitgevoerde regionale Woonbehoefteonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren in beeld gebracht. Binnen de gemeente Goirle wordt een tekort gesignaleerd aan appartementen, tweekappers en vrijstaande woningen. Zowel voor appartementen als voor de wat grotere grondgebonden woningen lijkt de komende jaren een markt te zijn. Gelet op de demografische ontwikkelingen is dit verklaarbaar. Daarnaast is in dit onderzoek gekeken naar woonmilieus en leefstijlen. Hierbij is gebleken dat er in de gemeente Goirle een behoefte is aan woningen in een rustige stadswijk en of een luxe stadswijk. De locatie KDB kan in het gewenste woonmilieu voorzien.
Door de locatie De Bocht te gebruiken voor een beperkt aantal vrijstaande woningen op ruime kavels, goed passend bij de ruimtelijke karakteristiek van zowel de statige Tilburgseweg als het aangrenzende bosgebied, ontstaat er ruimte om elders, op een beter passende locatie in de directe nabijheid van het centrum, woningen te realiseren die voldoen aan de gemeentelijke opgave op het gebied van wonen en zorg.
Op grond van deze afweging hebben wij Kompaan en De Bocht gemeld dat wij in principe bereid zijn om medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van de locatie tot maximaal 25 vrije sector woningen. Dit uiteraard onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad en de voor de planontwikkeling te doorlopen planologische procedures.

3. Wat gaan we daarvoor doen?
Wij hebben ons bij de voorgestane herontwikkeling van de locatie meteen ook de vraag gesteld of het niet verstandig is dat de gemeente het terrein van De Bocht zelf koopt en kiest voor ontwikkeling door de gemeente en zo voor een vorm van actieve grondpolitiek. In door uw raad vastgestelde nota Grondbeleid wordt namelijk onderscheid gemaakt tussen een vorm van actieve en faciliterende /passieve grondpolitiek. Daarin staat dat vooraf een afweging wordt gemaakt of voor een bepaalde locatie een actieve of facilitair grondbeleid zal worden gevolgd.
Actief grondbeleid houdt in dat de gemeente zelf de benodigde gronden verwerft, deze gronden bouwrijp maakt en vervolgens deze als bouwkavels uitgeeft. Met een actief grondbeleid heeft de gemeente een maximale sturing in locatieontwikkelingen. Daarnaast worden in beginsel alle gemaakte kosten (voor het verwerven en het bouwrijp maken van de gronden) doorberekend in de gronduitgifte prijzen.
Faciliterend of passief grondbeleid houdt in dat de gemeente zich, als overheid, beperkt tot de regiefunctie. Dit houdt in dat de gemeente de aankoop van de gronden, de exploitatie en de verkoop van de bouwkavels overlaat aan een particuliere partij.

In dit geval zijn wij van mening dat het de voorkeur heeft dat de gemeente een maximale sturing heeft op de locatieontwikkeling. In deze afweging speelt de grootte, zijnde circa 34.000 m2, en de kwaliteit van de locatie (veel groen met waardevolle bomen) een rol. Een andere reden is dat de locatie in het vigerend bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" heeft en het voordelen heeft dat de gemeente als eigenaar

straks zelf kan besluiten wat er met de leegstaande gebouwen gebeurd, zonder afhankelijk te zijn van een of meer derden.

Daarom zijn wij in onderhandeling getreden met Kompaan en De Bocht over een mogelijke aankoop van de locatie. Overeenkomstig hetgeen staat in de nota Grondbeleid heeft onze gemeentelijke rentmeester een taxatie gemaakt. Deze taxatie ligt voor vertrouwelijk ter inzage. Uiteindelijk zijn we tot overeenstemming gekomen over de voorwaarden tot aankoop van de locatie De Bocht, binnen de door de rentmeester aangegeven bandbreedte. Uiteraard ook weer onder voorbehoud van goedkeuring daar uw raad.
Kompaan en De Bocht is bereid de locatie nog dit jaar aan de gemeente te verkopen. Ze mogen er dan nog tot uiterlijk medio 2017 gebruik van blijven maken. Dat is het moment dat hun nieuwbouw aan de Rillaersebaan klaar moet zijn. Mocht het nodig zijn om het gebouw langer te blijven gebruiken dan gaan ze huur betalen.

In het gemeentelijk bod is rekening gehouden met de opbrengstpotentie van de locatie, uitgaande van de sloop van alle bestaande opstallen en een verkaveling tot 25 vrije sector kavels. We zijn daarbij uitgegaan van een stedenbouwkundige schets waarbij de bestaande waardevolle bomen gehandhaafd blijven, de laanstructuur van de Barbara Benzlaan behouden blijft en de toekomstige kavels op de Tilburgseweg worden ontsloten via de bestaande aansluiting. Deze eerste stedenbouwkundige verkenning ligt voor u op de gebruikelijke wijze ter inzage. Daar is ook een kastrale kaart van de bestaande situatie met bebouwing bijgevoegd. Een en ander vergt uiteraard een nadere studie en een nadere uitwerking.

4. Wat mag het kosten?
Het aankoop bedrag is € 3,4 miljoen. Op basis van enerzijds het aankoopbedrag en de te maken plan ontwikkelingskosten kosten van infrastructuur en anderzijds de opbrengstpotentie hebben wij, zoals gebruikelijk, een grondexploitatie opgesteld. We hebben daarbij de gebruikelijke parameters gehanteerd en zijn daarbij uitgegaan van een opbrengst die is gerelateerd aan de kavelprijzen in de naastgelegen Boschkamer. Wij verwachten in de periode 2017 t/m 2019 de kavels te kunnen uitgeven. Deze grondexploitatie ligt voor u vertrouwelijk ter inzage.
De grondexploitatie sluit met een positief eindresultaat. Becijferd is ook hoe dit eindresultaat uitpakt indien de opbrengst 10 % lager en 10 hoger is. Op deze wijze kan een inschatting worden gemaakt van de risico's.
Wij adviseren om deze exploitatie als deelexploitatie 7 in de exploitatie van Boschkens op te nemen.

5. Communicatie en participatie / inspraak
Voor de ontwikkeling van de aangekochte locatie is straks een wijziging van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. Daarop is de gebruikelijke en wettelijk geregelde inspraak van toepassing.

6. Vervolgtraject besluitvorming
Als eerste zal de ter inzage liggende stedenbouwkundige schets verder worden uitgewerkt. Tegelijkertijd zullen alle voor het maken van een nieuwbestemmingsplan benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. Dit moet leiden tot een concept voorontwerpbestemmingsplan dat in procedure wordt gebracht om de nieuwe ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.
Vervolgens kan een verkoopstrategie worden ontwikkeld en plannen om de gebouwen te slopen en de nieuwe locatie bouwrijp te maken.

7. Fatale beslisdatum
Niet van toepassing

8. Voorstel
Wij adviseren uw raad om de locatie De Bocht aan te kopen om deze te herontwikkelen tot een locatie geschikt voor de bouw van maximaal 25 vrije sector woningen. Daarvoor is het nodig dat u een grondexploitatie vaststeld.

burgemeester en wethouders van Goirle

Machteld Rijsdorp, burgemeester
Michel Tromp, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 03-11-2015;

gelezen het advies van de commissie Ruimte d.d. 25-11-2015;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de aankoop van de locatie De Bocht ten behoeve van de in het raadsvoorstel staande herontwikkeling;
2. Instemmen met de vertrouwelijk ter inzage liggende grondexploitatie en deze op te nemen als afzonderlijk onderdeel in de grondexploitatie van Boschkens.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 15-12-2015.

, de voorzitter

, de griffier