afdeling Ontwikkeling

gemeente goirle

Correspondentie-adres
Postbus 17
5050 AA Goirle
Tel (013) 5310 610
Info@goirle.nl

Bezoekadres
Gemeentehuis Goirle
Oranjeplein 1

Aan de leden van de gemeenteraad en de commissie Ruimte

Uw referentie	*Uw brief van*	*Onze referentie*	*Datum*
			14 oktober 2015

Onderwerp	*Behandeld door*	*Bijlage(n)*
Voortgang ontwikkelingen Kompaan en De Bocht	Frans Beurskens *Tel* (013) 5310 660 *Fax* (013) 5343 985	

Geachte leden van de raad en van de commissie Ruimte,

Zoals bij uw raad bekend is, wil Kompaan en De Bocht (KDB) 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.
Ten behoeve van dit in de markt zetten 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. Nadat uw raad daar op 29 oktober 2013 mee had ingestemd, heeft ons college daarover 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. 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.

Bijlage(n): **Afschrift aan:**

Met betrekking tot de locatie De Bocht de aan de Tilburgseweg is KDB nog in onderhandeling met diverse partijen. 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.

Op het moment dat het KDB niet lukt om tot overeenstemming te komen met partijen die de serviceresidentie gaan ontwikkelen, ontstaat er voor hen een problematische situatie. Dit omdat de plannen voor nieuwbouw klaar liggen om deze uit te voeren, maar de daarvoor benodigde middelen nog niet beschikbaar zijn omdat de locatie aan de Tilburgseweg nog niet is verkocht.
Het feit dat KDB vooruitlopend op duidelijkheid over de herontwikkeling van de locatie Tilburgseweg al vast begonnen is met de uitwerking van de locatie Rillaersebaan, komt voor rekening en risico van KDB. 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. Daarom ligt het voor ons college voor de hand om de intentieovereenkomst te verlengen met bijvoorbeeld één jaar.

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/AWBZ gelden van de toekomstige bewoners van de 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.
    - Uit het in 2014 uitgevoerde regionale Woonbehoefteonderzoek blijkt dat er in de gemeente Goirle een tekort is aan grondgebonden woningen, waaronder de wat grotere vrijstaande woningen. Voor dit programma lijkt daarom de komende jaren een markt te zijn.
    - 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 een groot aantal woningen in gelijke categorie en typologie gerealiseerd. Het aantal van 138 gaat ten koste van de bouw van woningen op geprioriteerde locatie.

Daarom is onderzocht of het mogelijk is om op de locatie een ander programma te realiseren. Een programma dat de eerder 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. 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 een op zich gewild concept als een serviceresidentie op een beter passende locatie in de directe nabijheid van het centrum te realiseren.

Uit een doorrekening blijkt dat deze financieel haalbaar is. En door deze ontwikkeling komen er contigenten vrij om andere geprioriteerde locaties financieel haalbaar te maken en aldaar woningen te bouwen in een andere categorie (woningen met zorg, betaalbaar, goedkoop).
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.

Mocht het tot een dergelijke invulling komen dan is het de vraag of wordt gekozen voor een vorm van actief dan wel facilitair grondbedrijf. Dit onderscheid wordt gemaakt in door de raad vastgestelde nota Grondbeleid. Daarin staat dat de gemeente vooraf een afweging maakt of zij voor een bepaalde locatie een actief of facilitair grondbeleid zal volgen.
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 bouwrijpmaken 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.

De keuze tussen een actief of een faciliterend grondbeleid is volgens de nota Grondbeleid een bevoegdheid van ons college. Een eerste oriëntatie leidt tot de conclusie dat de geschilderde ontwikkeling voldoende aanknopingspunten biedt voor een vorm van actief grondbeleid. Wij hebben hierin echter nog geen (definitieve) keuze gemaakt. Wel zijn wij in gesprek met Kompaan en De Bocht over een mogelijke aankoop van de locatie Tilburgseweg door de gemeente. Uiteraard ook weer onder voorbehoud van goedkeuring door uw raad. Want ondanks dat de keuze tussen een actief en faciliterend grondbeleid bij ons college ligt , heeft uw raad het laatste woord. Het voornemen tot aankoop zal in dit geval aan uw raad ter goedkeuring worden voorgelegd omdat bij de raad het budgetrecht ligt en alsdan een grondexploitatie moeten worden vastgesteld.

Wij zullen u zo spoedig mogelijk informeren als er zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

Michel Tromp
gemeentesecretaris

Machteld Rijsdorp
burgemeester