

Datum: 25 maart 2025	Initialen auteur: MBR	Bereikbaar: 14 0162
Status: Openbaar	Team: Buiten Projecten	

Onderwerp:**Inzet middelen ontwikkeling locatie Rietgors (Willem Dreeslaan)****Geraadpleegde teams:**

Buiten Beleid, Buiten Projecten en Control

Communicatie: ja d.m.v.:

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Raadsinformatiebrief
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 39
- ☐ Raadsvoorstel
- ☒ Overige bijlagen:
 - 1. Overzicht kosten en opbrengsten ontwikkeling terrein Rietgors (geheim)
 - 2. Inrichtingsplan Rietgors

Behandeling in / door:**Datum:****Aard behandeling:**

☐ Raad

Portefeuillehouder

Melsen

Geheimhouding op	Titel	Grondslag WOO	Tot wanneer
Bijlage	Overzicht kosten en opbrengsten ontwikkeling Rietgors	artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid	

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 25 maart 2025

Openbaar

Zaaknummer: 1065537

Onderwerp:

inzet middelen ontwikkeling locatie Rietgors (Willem Dreeslaan)

Voorstel:

1. Bijgaand ontwerp van de openbare ruimte voor de locatie Rietgors vast te stellen en uit te voeren;
2. De grondopbrengst van de verkoop van de gronden van de locatie Rietgors aan Thuisvester in te zetten ten behoeve van het bouw- en woonrijp maken van het plangebied.
3. Een verplichting tot geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1, met titel Overzicht kosten en opbrengsten ontwikkeling Rietgors (geheim), totdat de definitieve gunning in het kader van de aanbesteding heeft plaatsgevonden, op grond van artikel 87 van de Gemeentewet, in samenhang met artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid.

Samenvatting (circa 10 regels)

We werken al enige tijd aan de invulling van de locatie van de voormalige basisschool De Rietgors. Voor de beoogde ontwikkeling is het bestemmingsplantraject inmiddels afgerond. De grond is in bezit bij de gemeente Oosterhout en wordt bouwrijp verkocht aan Thuisvester. Hiervoor wordt een koopovereenkomst gesloten met Thuisvester. Na de bouw zal het openbaar gebied binnen het plan door de gemeente woonrijp gemaakt worden. Het ontwerp van het plan is inmiddels verder uitgewerkt.

We willen dit plan delen met de omgeving en de verkoop van de gronden aan Thuisvester afronden. Om de benodigde werkzaamheden (bouw- en woonrijp maken) uit te kunnen voeren is het voorstel om de opbrengst uit de grondverkoop aan Thuisvester in te zetten voor deze werkzaamheden.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

Voorgesteld wordt om een verplichting tot geheimhouding op te leggen ten aanzien van het document "Overzicht kosten en opbrengsten ontwikkeling Rietgors (geheim)". Het document bevat een raming van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie Rietgors. Die werkzaamheden zijn nog niet aanbesteed. Het belang van openbaarheid weegt niet op tegen de economische en financiële belangen van de gemeente. Bij openbaarmaking kunnen derden hun onderhandelingspositie afstemmen op de financiële gegevens, omdat deze gegevens inzicht bieden in de prijs die de gemeente bereid is te betalen. Dit schaadt de economisch en financiële belangen van de gemeente.

Aanleiding

Basisschool de Rietgors is in 2015 gesloten. In 2020 is besloten de bebouwing behorende bij De Rietgors te slopen en het terrein te ontwikkelen. Hierbij is overleg gevoerd met Thuisvester over de mogelijke herontwikkeling.

Hierbij is het plan ontstaan voor de ontwikkeling van het gebied waarbij twee wooncomplexen gerealiseerd worden met een totaal aantal van 16 sociale huurappartementen. De twee complexen

bestaan ieder uit twee bouwlagen met een hoogte van circa 6 meter. Hierdoor is aansluiting gezocht op de omliggende panden (grondgebonden woningen van één laag met kap of twee lagen met kap). Op iedere verdieping worden 4 appartementen gerealiseerd. Het gaat hierbij om (kleinschalige) huurappartementen, variërend tussen oppervlaktes van circa 50 m2 tot circa 70 m2. De ambitie van Thuisvester is om te komen tot een mix van jongere bewoners (op de 1^e laag) en oudere bewoners (begane grond), om zo tot een mix te komen waarbij er ruimte is om elkaar te helpen. Deze ambitie heeft Thuisvester vastgelegd in haar eigen besluitvorming over de ontwikkeling.

De grond is in bezit bij de gemeente Oosterhout en wordt bouwrijp verkocht aan Thuisvester. Hiervoor wordt een koopovereenkomst gesloten met Thuisvester.

Na de bouw zal het openbaar gebied binnen het plan door de gemeente woonrijp gemaakt worden.

Inmiddels is de voor de ontwikkeling benodigde bestemmingsplanprocedure doorlopen en zowel het plan voor de bebouwing (Thuisvester) als de inrichting van het te realiseren openbaar gebied (gemeente) zijn verder uitgewerkt.

Het voorstel is om de kosten voor het bouw- en woonrijp van de locatie te dekken uit de opbrengst van de grondverkoop aan Thuisvester. Naast de kosten voor het bouw- en woonrijp maken worden ook de kosten voor het bestemmingsplanproces en de boekwaarde van de locatie vanuit deze opbrengst betaald.

Welke data zijn gebruikt en op welke manier wordt de uitvoering gemonitord?

De uitwerking van de inrichting van het openbaar gebied is tot stand gekomen in de gemeentelijke projectgroep. In deze projectgroep zijn de voor het plan relevante disciplines vertegenwoordigd, waarmee de inrichting past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Hierbij merken we op dat er in bij de omgevingsdialoog nog een veronderstelling was dat binnen het plan (6) parkeerplaatsen gerealiseerd zouden worden. Uit nader onderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan is gebleken dat er voldoende parkeerplaatsen in de omgeving aanwezig zijn om de parkeervraag op te vangen. Gelet op de beoogde inrichting van het gebied, de functies die hierbinnen gerealiseerd moeten worden en het behoud van het groen (bomen) in het gebied is er voor gekozen geen parkeerplaatsen binnen het gebied te realiseren. Het inrichtingsplan vindt u als bijlage bijgevoegd.

Op basis van deze inrichting is een raming gemaakt van de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Deze kosten kunnen betaald worden uit de opbrengst van de verkoop van de gronden. Een beknopt overzicht van de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling vindt u in de (geheime) bijlage.

Welke externe belanghebbenden zijn betrokken en hoe is het proces gevoerd?

Op 1 december 2022 is er een omgevingsdialoog gestart. Het plan werd positief ontvangen door de aanwezigen en belangstellenden: het is fijn dat het braakliggende terrein bebouwd gaat worden, daarnaast worden de ruime opzet (beperkte bebouwing) en de (slechts) 2 bouwlagen als positief ervaren.

Wat willen we gaan doen?

We willen het inrichtingsplan en de uitwerking van het bouwplan graag delen met de buurt. Daarnaast werken we naar de verkoop en levering van gronden aan Thuisvester. Deze gronden worden bouwrijp aan Thuisvester geleverd. Dit betekent dat we op korte termijn willen starten met deze werkzaamheden.

Afweging van argumenten voor en tegen?

Argumenten voor het inzetten van de opbrengst uit de grondverkoop zijn

- De gemeente verkoop bouwrijp grond aan Thuisvester, dit betreft alleen de gronden waar Thuisvester haar bebouwing gaat realiseren. De gemeente maakt kosten in het kader van het bouw- en woonrijp maken van het terrein. Indien de opbrengst niet wordt ingezet betekent dit dat elders middelen gevonden moeten worden om deze kosten te dekken.
- De middelen zijn nodig om de werkzaamheden te kunnen starten.

Argumenten voor het vaststellen van het ontwerp van de openbare ruimte

- We hebben eerder gecommuniceerd omtrent het plan, dit is echter al een poos geleden. Voordat we aan de slag gaan met de uitvoering willen we de omgeving informeren over het plan en het proces rond de realisatie van het plan.

Wat mag het kosten en waar gaan we het van betalen?

Er is een raming van de kosten van het bouw- en woonrijp maken van het terrein, het voorstel is om de kosten te betalen uit de grondopbrengst van de verkoop van de gronden aan Thuisvester. Een beknopt overzicht van de kosten en opbrengsten van de ontwikkeling vindt u in de geheime bijlage.

Risico's?

De kosten voor het bouw- en woonrijp maken zijn gebaseerd op een raming, alhoewel hierbij bedragen zijn opgenomen voor de posten "risico's" en "onvoorzien" zou de situatie kunnen ontstaan dat er alsnog meer middelen voor de uitvoering nodig zijn.

Communicatie

Na het besluit van het college zullen we de buurt informeren over het plan. Hierbij zullen mensen uitgenodigd worden om deel te nemen aan een bijeenkomst omtrent de ontwikkeling.

Kernboodschap:

De plannen voor de ontwikkeling van de locatie Rietgors zijn verder uitgewerkt, voordat gestart wordt met de werkzaamheden zullen de plannen gepresenteerd worden aan de omgeving.