



gemeente **Oosterhout**

Collegevoorstel

Zaak : Collegevoorstel Covida en groenstrook Jan
Luikenstraat
Zaaknummer : 369674

Datum: 23 november 2022	Auteur: Peter van Zantvoort	Bereikbaar
Status: Openbaar	Team: Buiten Projecten	Handtekening

Onderwerp:

Verkoop grond aan Thuisvester t.b.v. ouderinitiatief Covida en gecombineerde aanleg
Groenstrook Jan Luikenstraat

Geraadpleegde vakgebieden:

Stedenbouw, groen, water, sport, spelen en
planeconomie

Conclusie raadpleging: Men is akkoord

Communicatie: ja d.m.v.: door derden alsmede n.a.v. ontwerp groenstrook

Bijlagen:

- ☐ Brief door college
- ☐ Brief aan gemeenteraad
- ☐ Brief beantwoording vragen ex art 41
- ☐ Nota voor de raad
- ☒ Overige bijlagen:
 - Bijlage 1: Brief van Thuisvester
 - Bijlage 2: Verslag omgevingsdialoog initiatief Thuisvester/Covid
 - Bijlage 3: Concept uitgangspuntenkaart

Behandeling in / door:

- ☐ Raad
- ☐ Ondernemingsraad

Datum:

Aard behandeling:

Portefeuillehouder

Kastelijns

Geheimhouding op	Titel	Grondslag art. 5.1 WOO	Tot wanneer	Moet raad bekrachtigen?

Wij verzoeken u om bij communicatie rondom deze aanvraag het zaaknummer 369674 te vermelden.

COLLEGE VOORSTEL

Datum: 9 november 2022

Openbaar

Bis-nummer:

Onderwerp:

Verkoop grond aan Thuisvester t.b.v. ouderinitiatief Covida en gecombineerde aanleg Groenstrook Jan Luikenstraat

Voorstel:

1. Op basis van de uitkomsten van de omgevingsdialoog over te gaan tot opstellen van het ontwerp bestemmingsplan;
2. In te stemmen met het voornemen om een deel van het perceel van Prisma, parallel aan de Jan Luikenstraat, aan te kopen, ca. 700 m² à € 15,-/m²;
3. In te stemmen met de voorgenomen verkoop van grond aan Thuisvester t.b.v. ouderinitiatief Covida aan de Jan Luikenstraat;
4. De aanleg van een verbindende groenstrook ten laste te brengen van de grondopbrengsten;
5. Vaststellen van de gezamenlijke uitgangspunten voor aanleg van de groenstrook en de private buitenruimten van de beide plannen en deze te koppelen aan de toepasselijke overeenkomsten.

Samenvatting (circa 10 regels)

Thuisvester heeft het voornemen om voor ouderinitiatief Covida 16 woonzorgappartementen te ontwikkelen en vraagt de gemeente de daarvoor benodigde grond te verkopen. De locatie valt samen met de sport- en speelvoorzieningen aan de Jan Luikenstraat. Deze voorzieningen kunnen worden verplaatst. Thuisvester heeft het grondaanbod van de gemeente geaccepteerd en kan nu overgaan tot daadwerkelijke ontwikkeling. Uit de grondinkomsten kunnen de gemeentelijke kosten worden gedekt. Hieronder valt ook de aanleg van een verbindende groenstructuur tussen de B. Holtroplan en het buurtgroen. Partijen hebben afgesproken de inrichting en aanleg van de verbindende groenstructuur en de private buitenruimte van beide plannen op elkaar af te stemmen. Op die manier ontstaat een aantrekkelijke en robuuste groenstructuur. De gemeente start de herziening van het bestemmingsplan nu voor beide projecten de omgevingsdialoog is doorlopen.

Juridisch kader (inclusief onderbouwing geheimhouding)

De voorstellen betreffen een gronduitgifte voor een getaxeerde waarde en het herzien van een bestemmingsplan, beide voor de gemeente reguliere activiteiten.

Aanleiding

Op de hoek Lodewijk Napoleonlaan en de Jan Luikenstraat is het voormalige activiteitencentrum van Prisma in 2021 gesloopt. Inmiddels loopt voor de bouw van 24 zorgappartementen de aanvraag Omgevingsvergunning. Voor het sport- en speelterrein gelegen achter deze locatie is het initiatief geformuleerd om 16 zorgappartementen te ontwikkelen specifiek voor ouderinitiatief Covida, zie kaart hierna.



Stedenbouwkundig bestaat het streven om beide plannen in nauwe samenhang te laten ontwikkelen. Nu ook voor het laatste initiatief de omgevingsdialoog is gehouden, kan toestemming worden gegeven om de daarvoor benodigde gemeentegrond aan Thuisvester te verkopen en te starten met de bestemmingsplanprocedure. Het verslag van de omgevingsdialoog voor het onderhavige initiatief van Thuisvester/Covida is opgenomen als bijlage 2. De te verkopen grond betreft de hierboven aangegeven “beoogde locatie” bestaande uit de voetprint van het gebouw (kleur grijs) alsmede de private tuin ter westzijde (kleur donkergroen).

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

Regelmatig wordt overleg gevoerd met Thuisvester, Covida en Prisma.

Wat willen we gaan doen?

De wens om tot ruimtelijke samenhang te komen is mede ingegeven door de voorwaarde om de groenstructuur ter plaatse te herstellen. Deze structuur verbindt het groen van de B. Holtropaan met het buurtgroen. Een deel van het perceel van Prisma, parallel aan de Jan Luikenstraat, kan worden aangekocht, ca. 700 m² à € 15,--/m². Tezamen met een deel van onze eigen grond ontstaat zo voldoende ruimte voor de beoogde groenstrook. De sport- en speelvoorzieningen op het achterste perceel dienen verplaatst te worden. De sportvoorziening (basket- en voetbal) kan ingepast worden in de nieuwe buitensportaccommodatie aan de B. Holtropaan. De speelvoorziening kan naar de brede groenstrook parallel aan de Geert Grootelaan verhuizen. Door deze verplaatsingen zijn zowel het ouderinitiatief als de aanleg van de groenstrook ruimtelijk mogelijk. Voorgesteld wordt om het ouder initiatief nu ook planologisch mogelijk te maken door het herzien van het bestemmingsplan. De sport- en speelvoorzieningen passen al in de betreffende groenbestemmingen.

Voor het ouderinitiatief dient grond aangekocht te worden. Hiervoor is in 2020 een taxatie uitgevoerd en een aanbieding aan Thuisvester gedaan à € 300.000,-- excl. BTW voor bouwrijpe en bestemde grond. Thuisvester heeft dit bod geaccepteerd, zie bijlage 1 (brief Thuisvester d.d. 28 oktober 2021). Het voorstel is om hiervoor de uitgifteovereenkomst op te stellen. Doordat beide projecten nu door kunnen gaan, ontstaat er budget voor de aanleg van de verbindende groenstrook. Dit betreft niet alleen de aanleg van de groenstrook, maar ook de kosten van verplaatsen van de sport- en speelvoorzieningen, de herziening van het bestemmingsplan en het bouw- en woonrijp maken van de locatie. Parallel aan de groenstrook zullen in de Jan Luikenstraat 12 haakse parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied. Dit aantal is gebaseerd op een norm van 0,7 voor verpleeg- en verzorgingstehuizen aangezien het gaat om zorgwoningen voor cliënten zonder auto. De kosten voor deze parkeerplaatsen à € 1.000,-- per plaats worden doorbelast aan Thuisvester. Voorgesteld wordt om de met het project gemoeide kosten ten laste van de grondopbrengsten te brengen.

Thuisvester heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de omzetting naar sociale woningbouw mocht in de toekomst de belangstelling van cliënten voor het ouderinitiatief afnemen waardoor dit niet meer haalbaar is. Dit kan eenvoudig planologisch worden gefaciliteerd. Het voorstel is om hier medewerking aan te verlenen.

Prisma, Thuisvester/Covida en de gemeente hebben afgesproken om de inrichting en uitvoering van zowel de groenstrook als de private buitenruimten op elkaar af te stemmen conform gezamenlijk opgestelde uitgangspunten. Daarbij zal ook een gezamenlijke waterberging voor de nieuwbouw en de Jan Luikenstraat worden ingepast. Het uitgangspuntendocument zal onderdeel uitmaken van de anterieure overeenkomst met Prisma en van de koopovereenkomst met Thuisvester. De uitgangspuntenkaart is bijgesloten als bijlage 3 (LOS stadomland d.d. 31 oktober 2022)

Afweging van argumenten voor en tegen?

Doordat beide projecten door kunnen gaan kan de gewenste stedenbouwkundige samenhang en het herstel van de groenstructuur plaatsvinden. Door afstemming van de ontwerpen op elkaar zullen de buitenruimten en de groenstrook robuuster overkomen dan bij solitaire ontwikkeling. Tijdens de omgevingsdialogen van Prisma en Thuisvester/Covida is er zeer beperkt gereageerd. De reacties hebben niet geleid tot aanpassing van de plannen.

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

De met het project gemoeide kosten kunnen ten laste van de grondopbrengsten worden gebracht. Dat is inclusief de verplaatsing van de sport- en speelvoorzieningen, bouw- en woonrijp maken, bestemmingsplanprocedure alsmede de aanleg van de groenstructuur. Een raming van de kosten en opbrengsten van het project leidt tot een voorlopig positief resultaat van een kleine ton.

Risico's?

Een deel van de groenstrook ligt op grond van Prisma. De gemeente zal tegen een vergoeding het onderhoud daarvan uitvoeren. Hiermee kan eventuele kwalitatieve achteruitgang worden voorkomen. Op het herzien van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunningen zijn de gebruikelijke zienswijze-, bezwaar- en beroepsprocedures van toepassing. Hier wordt op geanticipeerd door in het verlengde van de omgevingsdialogen de omwonenden nauw te betrekken.

Communicatie

Kernboodschap:

Communicatie voor de ontwikkeling van Thuisvester/Covida loopt via de RO procedure en via de initiatiefnemers zelf.

De verplaatsing van de sportvoorziening lift mee op de communicatie rondom de multifunctionele sportaccommodatie aan de B. Holtroplaan. Voor de verplaatsing van de speelvoorzieningen zal een ontwerp worden gemaakt dat breed wordt voorgelegd aan de omwonenden welke de doelgroep vormen.