

Portefeuillehouder
drs A.J. Ditewig

Datum raadsvergadering
18 december 2008

Datum voorstel
04 november 2008

Agendapunt

Onderwerp
locatie woonzorgcentrum Beukenburg te Groenekan

De raad wordt voorgesteld te besluiten:

1. in te stemmen met de locatie De Leijen-zuid als mogelijke nieuwe ontwikkellocatie voor een woonzorgcomplex;
 2. een krediet beschikbaar te stellen van € 3.530.000,-- voor de aankoop van de locatie Beukenburg, ontwikkelingskostencompensatie en sloop van opstallen;
 3. een krediet beschikbaar te stellen van € 100.000,-- voor het proces van de ontwikkeling van de locatie De Leijen-zuid.
-

Inleiding

Op 24 april 2008 heeft uw raad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor een onderzoek naar de mogelijke alternatieve locaties voor het beoogde woonzorgcomplex Beukenburg. Het onderzoek is in juli 2008 afgerond met de conclusie dat de locatie De Leijen-zuid de meest geschikte alternatieve locatie is.

Over de locatie De Leijen-zuid hebben intussen onderhandelingen plaatsgehad met de projectontwikkelaar van de locatie Beukenburg. De onderhandelingen zijn gevoerd door het aanjaagteam woningbouw van de provincie. De voornaamste knelpunten bestonden uit de hoge boekwaarde van de grond en ontwikkelingskosten van de projectontwikkelaar in relatie tot de door de provincie aangegeven marktwaarde van de locatie Beukenburg.

De onderhandelingen hebben in een goede harmonie plaatsgevonden en, ondanks de grote financiële verschillen, geleid tot een akkoord met de projectontwikkelaar.

De projectontwikkelaar heeft aangegeven dat voor 1 januari 2009 een overeenkomst moet zijn ondertekend. Ook voor de gemeente is het van belang op korte termijn overeenstemming te hebben en helderheid te kunnen geven over de locatie Beukenburg. Bovendien zien wij op deze wijze meer mogelijkheden om ook de provincie bij dit project haar financiële en ruimtelijke betrokkenheid te laten inbrengen.

Beoogd effect

Het verplaatsen van de ontwikkeling van het woonzorgcomplex van de locatie Beukenburg naar de locatie De Leijen-zuid, met de mogelijkheid om op de locatie Beukenburg een groene bestemming te realiseren.

Argumenten

- 1.1. *Met het verplaatsen van het te ontwikkelen woonzorgcentrum wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren tegen bebouwing Beukenburg.*

Veel omwonenden en diverse stichtingen zijn tegen een grootschalige bebouwing van de locatie Beukenburg. Bovendien wordt door de verplaatsing ook de mogelijkheid van de bouw van een verpleeghuis in meer enge zin voorkomen. Afhankelijk van de opstelling van de provincie zal de bestemming groen worden of zullen de mogelijkheden voor andere ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder een landgoedontwikkeling nader worden onderzocht.

- 1.2. *Met het verplaatsen van de locatie voor het te ontwikkelen woonzorgcentrum is het woonzorgcomplex ruimtelijk beter gesitueerd.*

Vanuit de lokale woningbehoefte is een woonzorgcomplex binnen de gemeente wenselijk. Met het voorliggend voorstel wordt daaraan invulling gegeven, zonder dat het leidt tot aanpassing van de woningbouwprogrammering op andere locaties.

De plaats van het woonzorgcomplex op de locatie De Leijen-zuid is vanuit ruimtelijke overwegingen gunstiger. Bovendien biedt de ontwikkeling op de locatie De Leijen-zuid de gelegenheid om de voorzieningen en de omgeving van het complex ook een functie te laten vervullen voor de wijk. Voor de ontwikkeling van het gebied is een geluidsscherm langs de daar aanwezige spoorlijn nodig. In de globale grondexploitatie voor De Leijen-zuid is voorzien in de kosten voor het geluidsscherm. Het scherm reduceert het spoorgeluid voor het gehele gebied, inclusief het naastgelegen bos en de daar aanwezige ecologische hoofdstructuur (EHS).

- 1.3 *Het huidige gebruik van De Leijen-zuid vormt geen obstakel voor bestemmingswijziging.*

De Leijen-zuid wordt nu gebruikt voor agrarische doeleinden. Met de gebruiker zijn geen formele afspraken gemaakt. De gebruiker is inmiddels op de hoogte van de te verwachten ontwikkelingen.

- 2.1. *Het krediet is nodig ter overbrugging van de periode tot afronding van de ruimtelijke procedures voor de ontwikkelingslocatie De Leijen-zuid.*

Wij zijn met de projectontwikkelaar van Beukenburg overeengekomen dat wij de locatie Beukenburg aankopen. De projectontwikkelaar koopt de locatie De Leijen-zuid nadat de ruimtelijke procedures zijn afgerond. De ruimtelijke ontwikkeling en het doorlopen van de ruimtelijke ordeningsprocedure zullen naar verwachting een jaar in beslag nemen.

- 2.2. *De gemeente betaalt een financiële redelijke vergoeding voor de locatie Beukenburg.*

Gegeven de door de projectontwikkelaar gemaakte plankosten en de mogelijkheden om een landgoed te realiseren, is voor de locatie Beukenburg een redelijke prijs overeengekomen. De prijs is beduidend lager dan de door de projectontwikkelaar aangegeven boekwaarde en gemaakte plankosten en ontwikkelingskosten.

Indien langer wordt gewacht met het treffen van een minnelijke schikking, zullen de totale kosten toenemen en wordt het steeds lastiger om te komen tot een acceptabele overeenkomst. Bovendien ontstaat, naar gelang de tijd verstrijkt, het risico dat de projectontwikkelaar op enig moment niet meer bereid is om minnelijk te schikken.

- 2.3. *Een mogelijke financiële bijdrage van de provincie vergroot de kans op het realiseren van een groene bestemming op de locatie Beukenburg.*

Om de locatie Beukenburg een groene bestemming te kunnen geven zonder dat dit leidt tot een groot financieel tekort voor de gemeente, is een bijdrage van de provincie nodig.

Wij hebben bestuurlijk overleg met de provincie gehad over de uitkomsten van het locatieonderzoek en een mogelijke financiële bijdrage van de provincie. De provincie onderschrijft de uitkomst van het locatieonderzoek en de conclusie dat de locatie De Leijen-zuid de meest gunstige locatie is. De provincie heeft aangegeven niet onwelwillend te zijn om financieel bij te dragen. Zij is echter pas na de financiële uitkomsten van de onderhandelingen met de projectontwikkelaar bereid om een eventuele financiële bijdrage te overwegen.

Voorafgaand aan de raadsvergadering, waarin dit voorstel ter beslissing voorligt, zullen wij u per brief informeren over de omvang van de financiële bijdrage van de provincie.

- 2.4. *Om tijdig tot een overeenkomst met de projectontwikkelaar te komen is thans een krediet noodzakelijk.*

Om de gewenste snelheid in het proces te kunnen waarmaken en de contractuele verplichtingen te kunnen vervullen is het voorgestelde krediet nodig. Het stelt ons in staat om met de projectontwikkelaar een overeenkomst te sluiten. Het aangaan van de overeenkomst verkleint de kans op juridische stappen van de projectontwikkelaar en het risico om te worden geconfronteerd met schadeclaims.

- 3.1 *Met een krediet kan een snelle start worden gemaakt met de ontwikkeling van de locatie De Leijen-zuid.*

In het onderhandelingsresultaat is opgenomen dat de projectontwikkelaar de locatie koopt nadat de ruimtelijke procedures zijn doorlopen. Als het proces van de ontwikkeling van de locatie De Leijen-zuid direct wordt gestart, kunnen renteverliezen worden beperkt.

Kanttekeningen en alternatieven

- 1.1. *Kanttekening: Gegeven de situering van de Locatie De Leijen-zuid, moet de provincie nog beslissen tot verlegging van de rode contour.*

De provincie is betrokken in het locatieonderzoek en heeft positief gereageerd op de locatie De Leijen-zuid als alternatieve locatie voor de locatie Beukenburg.

- 1.2. *Kanttekening: De ruimtelijke ordeningsprocedures moeten nog doorlopen worden.*

De locatie De Leijen-zuid heeft thans de bestemming "groen", zodat een bestemmingswijziging moet plaatsvinden. De ruimtelijke ordeningsprocedure en de benodigde ruimtelijke onderbouw houden onzekerheden in ten aanzien van de beoogde bestemmingswijziging en de planning daarvan. Belangrijkste aspecten daarbij zijn de nabijheid van de Ecologische hoofdstructuur en het spoortracé, evenals de reacties van omwonenden. Gegeven de beschikbare ruimte, is onze inschatting dat een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing mogelijk is, waarbij voldoende rekening kan worden gehouden met de genoemde aspecten.

- 2.1. *Kanttekening: Meer tijd zal niet leiden tot een beter onderhandelingsresultaat.*

Wij verwachten niet dat een beter resultaat mogelijk is. Indien langer wordt gewacht met het treffen van een minnelijke schikking, zullen de totale kosten toenemen, waardoor het moeilijker wordt om te komen tot een acceptabele overeenkomst. Bovendien ontstaat, naar gelang de tijd verstrijkt, het risico dat de projectontwikkelaar niet langer bereid is om minnelijk te schikken.

- 2.2 *Kanttekening: de investering in de locatie Beukenburg heeft financiële risico's.*

In het scenario dat de locatie De Leijen-zuid niet tot ontwikkeling wordt gebracht, bedraagt het maximale risico € 3.530.000,--. Wij achten de kans op dit scenario klein. Het risico kan worden teruggebracht tot maximaal € 1.730.000,-- indien de locatie Beukenburg een andere (passende) bestemming krijgt (zoals de bestemming 'landgoed'). Verder moet dan rekening gehouden worden met een ontwikkelingsclaim van de projectontwikkelaar.

Aanpak/ Uitvoering

Direct na uw besluit zullen wij de volgende activiteiten ondernemen:

- het uitwerken van het onderhandelingsresultaat in een koopovereenkomst voor de locatie Beukenburg en een ontwikkelingsovereenkomst voor de locatie De Leijen-zuid;
- de gelegenheid bieden aan uw raad om over de uitgewerkte overeenkomst uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken, via de zogenaamde 'voorhangprocedure';
- het sluiten van de definitieve koopovereenkomst met de projectontwikkelaar;
- het starten van ruimtelijke planontwikkeling voor de locatie De Leijen-zuid;
- afrondende overleggen met de provincie over haar eventuele financiële bijdrage.

Van de vervolgonwikkelingen zullen wij u via ons Mededelingenblad op de hoogte houden.

Communicatie

Zodra sprake is van definitieve overeenstemming zullen wij daarvan een persbericht uitbrengen. Voorts zullen wij de bezwaarden tegen de bouw van het woonzorgcomplex op locatie Beukenburg schriftelijk informeren.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Kosten, baten en dekking

Voor de aankoop van de locatie Beukenburg, de compensatie van de ontwikkelingskosten, de sloopkosten van de opstallen en bijkomende kosten is nu een krediet nodig van € 3.530.000,--. Daarnaast is een krediet van € 100.000,-- nodig om te starten met het proces van de ontwikkeling van de locatie De Leijen-zuid.

De beide bedragen komen ten laste van de grondexploitatie Beukenburg/De Leijen-zuid. De eventuele financiële bijdrage van de provincie komt ten gunste van dezelfde grondexploitatie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente De Bilt,
de secretaris, de burgemeester,

drs R.A.K. Huijbregts

A.J. Gerritsen

Bijlagen bij het raadsvoorstel

Meegezonden bijlagen	- Overzichtskaart met locaties Beukenburg en De leijen-zuid
Stukken ter inzage	n.v.t.
Geheime stukken ter inzage (conform art. 25 Gemeentewet)	n.v.t.

Contactambtenaar: E. Hardjoawiro, T (030) 228 95 31, E HardjoawiroE@DeBilt.NL

De raad van de gemeente De Bilt;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 04 november 2008, met het onderwerp locatie woonzorgcentrum Beukenburg te Groenekan;

overwegende dat het gewenst is om het op de locatie Beukenburg voorziene woonzorgcentrum te verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente;

gelet op het bepaalde in de artikelen 108 lid 1 en 147 lid 2 en 192 van de gemeentewet;

BESLUIT:

1. in te stemmen met de locatie De Leijen-zuid als mogelijke nieuwe ontwikkellocatie voor een woonzorgcomplex;
2. een krediet beschikbaar te stellen van € 3.530.000,-- voor de aankoop van de locatie Beukenburg, ontwikkelingskostencompensatie en sloop van opstallen;
3. een krediet beschikbaar te stellen van € 100.000,-- voor het proces van de ontwikkeling van de locatie De Leijen-zuid.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 18 december 2008,

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

mr drs J.L. van Berkel

A.J. Gerritsen