

RAADSVOORSTEL

Raadsvergadering van 13 april 2016

Commissievergadering EROM van 6 april 2016

Agendanummer 12

Agendanummer 10

Onderwerp: Verkoop grond en bouwrijp maken locatie Parkzicht en aankoop onroerend goed in processiepark te St. Willebrord

Voorstel:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 760.000,-- voor het aankopen van onroerend goed in het processiepark en voor het bouwrijp maken van de locatie Parkzicht;
2. Voor de bekostiging de reserve ISV, de reserve Dorpsontwikkelingen en de netto opbrengst van de verkoop van grond en de bijdrage ingevolge de Grondexploitatiewet aan te wenden.

Samenvatting:

De West Brabantse InvesteringsMaatschappij (WBIM) heeft verzocht om samen met de gemeente te komen tot het uitvoeren van het vlekkenplan dat uw raad voor het centrumgebied in St. Willebrord in 2012 heeft vastgesteld. De WBIM wenst het gebied Parkzicht te ontwikkelen met een gezondheidscentrum en woningbouw. De WBIM moet grond van de gemeente aankopen om het plan uit te kunnen voeren. De gemeente maakt het gebied bouwrijp, koopt en sloopt het pand van de apotheek en geeft de ondergrond terug aan het park en koopt daarnaast het pand van de huisartsen om dit later weer te verkopen.

Motivering:

U hebt in september 2012 ingestemd met het vlekkenplan centrumgebied St. Willebrord, zoals opgenomen in het Eindrapport Centrumvisie St. Willebrord. Daarin is o.a. de situatie in het processiepark beschreven en de conclusie was dat de aanwezige bebouwing van de apotheek en de huisartsen van invloed is op de kwaliteit van het park en het monumentale karakter van de omgeving. De voorkeursvariant was om deze bebouwing uit het gebied weg te halen. Daarnaast is aangegeven dat de bebouwing in de rand relatief minder storend is in relatie tot de bebouwing die midden in het processiepark staat. Het verwijderen van bebouwing uit het centrale deel van het processiepark, i.c. de apotheek, is een maatregel waarbij een beperkte ingreep tot een groot positief effect leidt.

De eigenaar van de locatie Parkzicht, de West Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (WBIM), is betrokken geweest bij de voorbereiding van het vlekkenplan en heeft ingestemd met de varianten die voor de ontwikkeling van die locatie werden opgenomen. De voorkeursvariant gaat uit van bebouwing kort aan de Pastoor Bastiaansensingel. De WBIM heeft de mogelijkheden onderzocht om een gezondheidscentrum te realiseren. Er is gesproken met de huisartsen, de apotheek en de fysiotherapeuten en die staan positief tegenover vestiging in het gezondheidscentrum.

In december jl. heeft de WBIM de definitieve conceptplannen aan ons voorgelegd. Het gezondheidscentrum aan de Pastoor Bastiaansensingel krijgt twee bouwlagen. Op het zuidelijke deel van de locatie worden 10 grondgebonden huurwoningen gebouwd, bedoeld voor de doelgroep boven de sociale huurgrens. Dit past in de Woonvisie en het woningbouwprogramma. Er moet bijna 800 m2 grond van de gemeente worden gekocht om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Daarvoor worden de door ons vastgestelde bouwgrondprijzen gehanteerd en de opbrengst wordt geraamd op afgerond € 155.000,--. Daarnaast moet de WBIM in het kader van de Grondexploitatiewet een bijdrage betalen van € 33.000,--.

De gemeente moet de locatie bouwrijp maken, wat betekent dat de aanwezige waterretentie moet worden verlegd en de aanwezige bomen moeten worden gekapt, waarbij rekening wordt gehouden met groencompensatie. De kosten bouwrijp maken worden geraamd op € 100.000,--.

De eigenaar van de apotheek is bereid om te verhuizen naar het gezondheidscentrum en zijn pand tegen taxatiewaarde te verkopen aan de gemeente. Daarmee ontstaat de situatie dat het pand kan worden gesloopt en dit gedeelte van het park in de oorspronkelijke staat kan worden teruggebracht. De eigenaar heeft aangegeven dat hij bij de huisartsen gevestigd wil blijven en als voorwaarde gesteld dat hij alleen naar de nieuwbouw verhuist als ook de huisartsen die beslissing nemen.

Wij hebben met de huisartsen gesproken en aangegeven dat wij het praktijkgebouw willen verwerven. Er zijn financiële redenen om dit pand te handhaven en na aankoop, en mogelijk een functiewijziging, terug in de markt te zetten, waarbij wij ervan uitgaan dat dit budgettair neutraal zal zijn.

De taxaties van beide panden liggen voor u vertrouwelijk ter inzage bij de griffier.

Middelen:

De aankoop en de sloop van de apotheek en de kosten bouwrijp maken kunnen worden bekostigd uit de opbrengst van de verkoop van grond en de bijdrage Grondexploitatiewet van totaal € 188.000,--, uit de reserve ISV € 250.000,-- en uit de reserve Dorpsontwikkelingen afgerond € 37.000,--.

In de reserve ISV is afgerond € 322.000,-- opgenomen als nog te betalen b.t.w. op de investeringskosten verbouw/ nieuwbouw van de De Lanteern. Wij verwachten dat ons verzoek om vrijstelling van deze b.t.w. binnenkort door de belastingdienst wordt gehonoreerd. Indien ons verzoek niet of maar gedeeltelijk wordt ingewilligd moet de algemene reserve worden aangesproken.

De aankoop van het pand van de huisartsen is budgettair neutraal en de waarde van het onroerend goed wordt opgenomen op de balans. Hierop wordt niet afgeschreven. Indien aankoop en verkoop niet samenvalt dan moet rekening worden gehouden met instandhoudingskosten.

Vervolg:

De WBIM moet nog een definitief akkoord bereiken met de apotheek, de huisartsen en fysiotherapeuten over de huur en/of koop van ruimte in de nieuwbouw. Daarna zullen wij in overleg treden met de eigenaren van de panden om te komen tot het afronden van de aankopen.

Rucphen, 15 maart 2016.

Burgemeester en wethouders van Rucphen,

De secretaris,

C.F.J. Verheijen.

De burgemeester,

mr. M. van der Meer Mohr.

Bijlage(n):

- a. Conceptbesluit
- b. 7e begrotingswijziging

Vertrouwelijk voor raadsleden bij de griffier ter inzage:

Twee taxatierapporten

amendement Db6:
unaniem akkoord

GEMEENTE RUCPHEN	
Commissie <i>ERom</i>	
d.d. <i>6 april 2016</i>	
Raadsvergadering	
d.d. <i>13 april 2016</i>	
Beslissing: <i>geamendeerd</i> <i>unaniem</i> <i>akkoord</i>	Griffier <i>[Handtekening]</i>

AMENDEMENT

Raadsvergadering : **13 april 2016**

Agendapunt : **12 Raadsvoorstel verkoop grond en bouwrijp maken locatie Parkzicht en aankoop onroerend goed in processiepark te St. Willebrord**

Onderwerp : **uitvoeren vlekkenplan**

De raad van de gemeente Rucphen, in vergadering bijeen op 13 april 2016,
ter behandeling van het kredietvoorstel voor de locatie Parkzicht en processiepark;

Ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

in overweging nemende:

- dat de gemeenteraad het vlekkenplan voor het centrumgebied St. Willebrord heeft vastgesteld;
- dat in dit plan is opgenomen dat de gebouwen, die afbreuk doen aan de uitstraling van het Processiepark, zoveel mogelijk verwijderd worden;
- dat zich nu de kans voordoet om de gebouwen van de apotheek en de huisartsenpraktijk te verwerven;
- dat in het raadsvoorstel staat dat de apotheek gesloopt wordt en de ondergrond van de apotheek aan het park wordt teruggegeven;
- dat het gebouw van de huisartsen behouden blijft;
- dat dit laatste strijdig is met het streven naar het zoveel mogelijk herstellen van de uitstraling en de natuur in het park;

is van mening:

- dat het aan te kopen gebouw van de huisartsenpraktijk gesloopt moet worden;
- dat ook deze ondergrond teruggegeven moet worden aan het park;

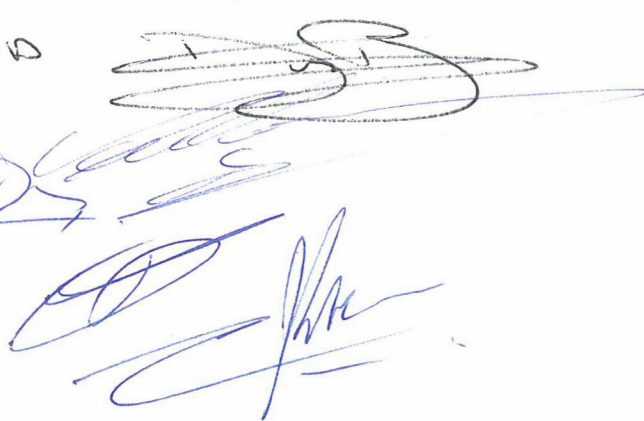
stelt voor de volgende beslispunten toe te voegen:

3. het gebouw van de huisartsenpraktijk te slopen en de ondergrond te bestemmen voor natuur;
4. het krediet te verhogen met € 20.000,-- voor de sloop van de huisartsenpraktijk;
5. voor de bekostiging van de afschrijving van de boekwaarde, bestaande uit de aankoopsom en de sloopkosten van de huisartsenpraktijk, de algemene reserve aan te wenden.

Naam raadslid (fractie):

handtekening:

Daan van Broek WVD
Ad van Loon
Christ de Jong CDA
Prda Ad Jansen
Giedo Koenen D66



GEMEENTE RUCPHEN	
Commissie	
d.d. 	
Raadsvergadering	
d.d. 13 april 2016	
Beslissing: unaniem akkoord	Griffier 

RAADSBSLUIT

Verkoop grond en bouwrijp maken locatie Parkzicht en aankoop onroerend goed in processiepark te St. Willebrord

13 april 2016

De raad van de gemeente Rucphen,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 2016,

overwegende

- dat in september 2012 is ingestemd met het vlekkenplan centrumgebied St. Willebrord, zoals opgenomen in het Eindrapport Centrumvisie St. Willebrord;
- dat daarin o.a. de situatie in het processiepark is beschreven waarbij de conclusie was dat de aanwezige bebouwing van de apotheek en de huisartsen van invloed is op de kwaliteit van het park en het monumentale karakter van de omgeving;
- dat de voorkeursvariant was om deze bebouwing uit het gebied weg te halen;
- dat met de ontwikkeling van het gebied Parkzicht de mogelijkheid ontstaat om de apotheek aan te kopen, te slopen en het park in zijn oorspronkelijke staat terug te brengen;
- dat daaraan de aankoop van de huisartsenpraktijk is gekoppeld;
- dat voor de ontwikkeling Parkzicht de eigenaar bouwrijpe grond moet aankopen van de gemeente ,

gelet op de artikelen 169, lid 4, 189 en 192 van de Gemeentewet,

gehoord de commissie Economie, Ruimtelijke Ordening en Milieu op 6 april 2016

besluit:

1. een krediet beschikbaar te stellen van € 760.000,-- voor het aankopen van onroerend goed in het processiepark en voor het bouwrijp maken van de locatie Parkzicht en
2. voor de bekostiging de reserve ISV, de reserve Dorpsontwikkelingen en de netto opbrengst van de verkoop van grond en de bijdrage ingevolge de Grondexploitatiewet aan te wenden;
3. het gebouw van de huisartsenpraktijk te slopen en de ondergrond te bestemmen voor natuur;
4. het krediet te verhogen met € 20.000,-- voor de sloop van de huisartsenpraktijk;
5. voor de bekostiging van de afschrijving van de boekwaarde, bestaande uit de aankoopsom en de sloopkosten van de huisartsenpraktijk, de algemene reserve aan te wenden.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Rucphen
in zijn openbare vergadering van 13 april 2016,

de griffier,

de voorzitter,

J.C.W.M. Rosiers-Goorden MSc.

mr. M. van der Meer Mohr.