

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot het nemen van de benodigde besluiten voor de realisatie van gezondheidscentrum Waalre-dorp.

Nummer: 2019-05

Datum vergadering: 8 januari 2019



Portefeuillehouder: Weth. A. Uijlenhoet
Behandelaar: T. Hyams

Kernboodschap voorstel:

Initiatiefnemers (2 huisartsen, een apotheker en een medische fysiotherapeut) wensen vanuit een toekomstbestendige en efficiënte bedrijfsvoering samen te werken vanuit 1 centrale locatie naast sporthal Hoeveland. Het college heeft in kader reeds verschillende besluiten genomen en is er in maart 2018 een samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemers aangegaan waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten verder zijn uitgewerkt. Deze uitgangspunten en voorwaarden zijn inmiddels verder uitgewerkt in een aantal scenario's die we u graag willen voorleggen opdat u een keuze hieruit kunt maken.

Voorstel aan de gemeenteraad 1. In te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie naast sporthal Hoeveland, met inbegrip van het kappen en herplanten van zes bomen. 2. Een complex binnen de gemeentelijke grondexploitatie voor het project te openen en op basis daarvan een voorbereidingskrediet ter waarde van € 110.000,- beschikbaar te stellen. 3. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie ZW14: Wie betaalt de kosten voor het bouwrijp maken van de grond?

Fractie VVD: Wat zijn de totale kosten van dit plan als we kiezen voor de variant met het kappen en herplanten van 6 bomen en realisatie van een nieuwe speelvoorziening en JOP?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

Fractie ZW14: De initiatiefnemers kopen bouwrijpe grond van de gemeente. Het bouwrijp maken en de kosten daarvoor zijn dus voor rekening van de gemeente.

Fractie VVD: Vooruitlopend op de definitieve grondexploitatie is er een financiële verkenning gemaakt. Hierin is een inschatting gemaakt van de te maken kosten versus de te realiseren opbrengsten. Uitgangspunt is dat de kosten en opbrengsten ten minste met elkaar in evenwicht zijn. In dit stadium van het project wordt er nog gerekend met inschattingen op basis van kengetallen. Na uw besluit wordt gestart met het nader uitwerken van het project en kan vervolgens de uitvoering van het project worden aanbesteed. Voor de realisatie van het project wordt later dit jaar een uitvoeringskrediet aangevraagd. Op dat moment zijn de kosten nauwkeuriger in beeld, al zal pas na de definitieve aanbesteding exact bekend zijn wat het project gaat kosten.

Globaal wordt er gerekend met circa € 400.000 aan kosten die in evenwicht staan met circa € 400.000 aan opbrengsten.

De opbrengsten worden gevormd door de inkomsten uit grondverkoop én een exploitatiebijdrage van de initiatiefnemers. De exacte hoogte van deze bijdrage moet nog worden uit onderhandeld en zal onderdeel uitmaken van het totale kostenverhaal. Dit kostenverhaal wordt geregeld in een nog op te stellen anterieure overeenkomst. In ieder geval worden de kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen verhaald op de initiatiefnemers.

De voornaamste kostenposten zijn de plankosten en de kosten voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied. Onder plankosten wordt onder meer verstaan de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en het inrichtingsplan, de ambtelijke kosten en de kosten om een proces van burgerparticipatie op te zetten. Hiervoor is aan uw raad een voorbereidingskrediet gevraagd.

De kosten zijn verder opgebouwd uit kosten voor het bouwrijp en het woonrijp maken van het plangebied en omgeving. Onder bouwrijp maken wordt verstaan het geschikt maken van de locatie voor het bouwen van het gezondheidscentrum. Hieronder wordt begrepen de sloop van de huidige voetbalkooi, het weghalen van de bestaande verharding en de kap van bomen inclusief alle daartoe benodigde onderzoeken. Onder woonrijp maken wordt verstaan het herinrichten van de openbare ruimte waaronder begrepen het opnieuw bestraten van de openbare ruimte, het aanleggen van de parkeerplaatsen maar ook de aanplant van de bomen en andere groenvoorzieningen, en het plaatsen van verlichting en straatmeubilair. Daarnaast vormt de realisatie van een nieuwe speelvoorziening en een JOP onderdeel van het woonrijp maken.

Voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied is circa € 270.000 geraamd. Dit bedrag is inclusief benodigde onderzoeken.

In de financiële verkenning wordt uitgegaan van het vervangen van de zes te kappen bomen door zes volwaardige bomen met een stamomtrek van circa 80 cm (op borsthoogte). Hiervoor is een kostenpost van € 60.000 tot € 70.000 opgenomen die wordt gedekt door de post voor het woonrijp maken. Als aanvullende compensatie wordt voorgesteld om twee à drie bomen, ook met een omtrek van circa 80 cm, extra te planten in de ruimte naar de voetbalclub. De kosten voor de aanvullende compensatie worden begroot op € 15.000 à € 20.000 en zijn momenteel niet voorzien in de post woonrijp maken. Op basis van de verkenning is het de verwachting dat alle kosten voor de aanleg van de bomen van in totaal circa € 75.000 tot € 90.000 gedragen kunnen worden door het project.

Door deze extra compensatie, ontstaat er een bomenrij die bestaat uit acht à negen volwaardige bomen die loopt van de sporthal tot de ingang van de voetbalclub. Middels deze nieuwe bomenrij wordt de ruimtelijke kwaliteit vergroot én de groenstructuur verstrekt.

De realisatie van een nieuwe speelvoorziening in combinatie met een JOP maken tevens deel uit van de geraamde kosten voor het woonrijp maken. Voor het opzetten van het proces en de realisatie van de JOP en een speelvoorziening in Waalre dorp is € 75.000 tot € 85.000 gereserveerd. Het burgerparticipatieproces voor Waalre en Aalst wordt gezamenlijk doorlopen en bekostigd uit dit project. De daadwerkelijke realisatie van JOP in Aalst wordt echter gedekt door een post in de begroting en dus niet door dit project.

Zoals bij elke nieuwe ontwikkeling worden ook voor dit project ook fondsafdrachten gedaan. De gemeente draagt circa € 25.000 af ten behoeve van het regionale en het lokale fonds waaruit andere projecten kunnen worden gefinancierd.

Datum reactie college: 15 januari 2019