Vught

Raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwikkelvisie park Voorburg en samenwerkingsovereenkomst met Reinier van Arkel
Team	Ontwikkeling
Datum behandeling in B&W:	1 oktober 2024
Datum raadsvergadering	14 november 2024
Nummer	
Documentnummer	
Zaaknummer	

Voorstel

1. Akkoord te gaan met de Ontwikkelvisie 'Welkom op Park Voorburg Vught', versie 19 september 2024;
2. Geen wensen of bedenkingen te hebben over het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst met Reinier van Arkel en de toekomstige ontwikkelaar.

Eerdere besluitvorming

- Er heeft binnen de raad geen eerdere besluitvorming plaatsgevonden. De raad is in de afgelopen jaren door middel van raadsinformatiebrieven, voortgangsrapportages en raadsdialogen geïnformeerd over de voortgang van het project.
- Op 2 juli 2024 is de raad middels een brief geïnformeerd over het vaststellen van het hoofdlijnenakkoord met Reinier van Arkel. Het hoofdlijnenakkoord was uitgangspunt voor de uitwerking van een ontwikkelvisie en een samenwerkingsovereenkomst.

Inleiding

In 2019 hebben Reinier van Arkel (RvA) en de gemeente een intentieovereenkomst gesloten om, op basis van een ontwikkelingsperspectief (juni 2018) gezamenlijk een ontwikkelvisie op te stellen voor de toekomst van het Zorgpark Voorburg. In de afgelopen jaren hebben beide partijen gewerkt aan een voorstel waarbij belangen, wensen en uitgangspunten op een evenwichtige wijze zijn verwerkt. Als uitkomst van dat proces hebben partijen overeenstemming gevonden over de Ontwikkelvisie, waarin de uitgangspunten en randvoorwaarden voor een toekomstige invulling van Park Voorburg zijn opgenomen, als over de samenwerking daarvoor (opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst).

Beoogd effect

De ontwikkelvisie en samenwerkingsovereenkomst vormen tezamen de uitgangspunten en kader voor de toekomstige ontwikkeling van Park Voorburg. Op basis hiervan zal RvA een ontwikkelingscompetitie starten voor marktpartijen. Een nader door RvA te selecteren ontwikkelaar dient vervolgens de plannen verder uit te werken en te realiseren.

Argumenten

1.1. Een herontwikkeling voldoet aan een behoefte voor nieuwbouw van woningen.
Vanwege gewijzigd beleid van Reinier van Arkel, eigenaar van het Park Voorburg, is er minder behoefte aan zorgvastgoed. Er is noodzaak om ook andere functies op het terrein te accommoderen en daarmee de levendigheid en exploiteerbaarheid te borgen. Het toevoegen van woningbouw ligt voor de hand en wordt door de gemeente wenselijk geacht. Met de nieuwbouw van woningen en voorzieningen moet invulling worden gegeven aan de ambitie van Reinier van Arkel om van Park Voorburg een inclusief, duurzaam en groen gezondheidspark te maken. Waar het prettig wonen is in een groene omgeving uniek voor Vught, voor zowel cliënten als andere Vughtse burgers, en de voorwaarden zijn gecreëerd voor een vitale gemeenschap.

1.2. De ontwikkelvisie geeft kader aan de toekomstige ruimtelijke en programmatische invulling.
RvA en gemeente hebben onderzoek gedaan naar en vele varianten verkend voor een woonprogramma met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de Ontwikkelvisie. In de visie is een balans gevonden, tussen enerzijds nieuwbouw van woningen en voorzieningen waarmee wordt voldaan aan de woningbehoefte en waarmee voldoende opbrengsten worden verkregen en anderzijds in behoud van de landschappelijke kwaliteit en het parkachtige karakter. Het gemeentelijke beleid is uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling.

1.3. Een samenwerkingsovereenkomst biedt duidelijkheid aan betrokken partijen
RvA en gemeente hebben, in samenhang met de ontwikkelvisie, afspraken vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst over de samenwerking bij de transformatie van het gebied. Na vaststelling van de ontwikkelvisie door de gemeenteraad zal een, nog door RvA te selecteren, ontwikkelaar uiteindelijk de (ontwikkel)positie van RvA in de samenwerkingsovereenkomst overnemen. RvA zal een deel van het terrein in eigendom houden ten behoeve van haar zorgactiviteiten. De toekomstige ontwikkelaar dient met de gemeente een kostenverhaalsovereenkomst (v/h anterieure overeenkomst) te sluiten voor de ontwikkeling. De gemeente zal, na ontwikkeling, het openbare gebied overnemen.

1.4. Veiligheid voor de omgeving blijft gegarandeerd
Door de toevoeging van nieuwe functies zullen nieuwe gebruikers zich in de toekomst op Park Voorburg gaan huisvesten. RvA blijft samen met andere zorgaanbieders op een deel van het park gehuisvest. Van essentieel belang is dat bij de inrichting van Park Voorburg de leefbaarheid en veiligheid van zowel cliënten als nieuwe gebruikers en bewoners van het landgoed is geborgd. Veiligheid heeft een hoge prioriteit en is een gezamenlijke verantwoordelijkheid vanuit ieders eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Gemeente en RvA respecteren elkaars verantwoordelijkheden over en weer en nemen hier actief verantwoordelijkheid voor. Het wettelijk kader en voorschriften vanuit de instanties die toezien op kwaliteit van zorg zijn hierin maatgevend.

2.1 De ontwikkelaar is vooraf op de hoogte van de kosten die de gemeente in rekening brengt
Om een goed bod te kunnen doen, is het voor een ontwikkelaar van belang welke kosten voor zijn rekening komen. De samenwerkingsovereenkomst biedt dat inzicht. De ontwikkelaar weet wat de gemeente aan kosten in rekening brengt en kan deze verdisconteren in zijn grondbod. Het voordeel voor de gemeente is dat zij voor deze kosten niet meer afzonderlijk in discussie hoeft te treden met de ontwikkelaar. In de overeenkomst is vastgelegd dat de ontwikkelaar 6,3

miljoen euro dient bij te dragen aan de kosten voor het onderhoud van het overgenomen openbaar gebied en aanvaardt op voorhand de verschuldigdheid daarvan.

2.2 De ontwikkelaar krijgt hiermee zekerheid dat de gemeente bereid is de noodzakelijke ruimtelijke procedure te voeren

De gemeente neemt in de samenwerkingsovereenkomst een inspanningsverplichting op zich het omgevingsplan te wijzigen, indien het uiteindelijke plan (Uitwerkingsplan in de overeenkomst) voldoet aan de ontwikkelvisie. Ook die garantie heeft de ontwikkelaar nodig voor het uitbrengen van een bod op de grond. De inspanningsverplichting is wel beperkt tot plannen die voldoen aan de ontwikkelvisie. Verder geldt het gebruikelijke voorbehoud dat de gemeente geen resultaat kan garanderen. Uw Raad dient belangen van derden en juridische beperkingen mee te nemen bij uw besluitvorming over wijziging van het Omgevingsplan.

Kanttekeningen

1.2 De ontwikkelvisie is kaderstellend

Het instrument gebiedsvisie kent geen formele status als instrument in de Omgevingswet. Vaststelling door de gemeenteraad van een gebiedsvisie (niet zijnde een omgevingsvisie) is dan ook niet verplicht op grond van de Omgevingswet. Echter vaststelling door de raad sluit aan bij de actuele bestuurlijke wensen voor de positie van de raad in ruimtelijke planprocessen en de kaderstellende rol die zij hierbij kan innemen. Bovendien is dit besluit nodig om een ontwikkelaar voldoende zekerheid te geven over de medewerking van de gemeente bij de planuitwerking.

1.3 Er volgen nog meer overeenkomsten

RvA en de nog te selecteren ontwikkelaar zullen binnen die kaders uitwerking geven aan de plannen. De ontwikkelaar zal nog met de gemeente een overeenkomst moeten sluiten. In eerste instantie zal dat een intentieovereenkomst zijn voor de uitwerking van de plannen en vergoeding van de hiermee samenhangende kosten voor de gemeente, en vervolgens een kostenverhaalsovereenkomst voor het doorlopen van de planologische procedures en realisatie. Door de sloop van gebouwen in de ontwikkelvelden zal RvA op haar eigen terrein nieuwe zorgfaciliteiten willen realiseren, om haar zorgtaak te continueren. Het is nog niet bekend om welke omvang het gaat. In de samenwerkingsovereenkomst is geregeld dat daarvoor eerst overeenstemming moet zijn bereikt met de gemeente.

2.1 Uw raad is zelf aan zet, als u wel wensen of bedenkingen heeft

Het voorgestelde besluit komt voort uit artikel 169 van de Gemeentewet. Het aangaan van overeenkomsten is een bevoegdheid van het college. Het college vraagt uw Raad vooraf wensen of bedenkingen kenbaar te maken, als het aangaan van de overeenkomst belangrijke gevolgen heeft voor de gemeente. Deze bevoegdheid geldt voor uw Raad en dus niet voor individuele raadsleden of raadsfracties.
Het voorstel gaat ervan uit dat uw Raad geen wensen of bedenkingen heeft. Als dat wel zo is, kan uw Raad deze kenbaar maken door het voorstel te amenderen.

Participatie

In de periode van 4 tot 20 november 2020 heeft RvA een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Door middel van berichten via de lokale media en de website zijn inwoners uitgenodigd om deel te nemen aan een dialoog. Vanwege de coronamaatregelen vond deze digitaal plaats. In totaal hebben ca. 45 mensen deelgenomen aan een drietal gesprekken.

Op 16 september 2024 heeft RvA een inloopbijeenkomst georganiseerd voor inwoners van Vught. Door middel van berichten via de lokale media en een brief aan omwonenden zijn inwoners van Vught uitgenodigd voor de inloopbijeenkomst. Ook zijn maatschappelijke partijen uitgenodigd, zoals natuurpartijen en ouderenverenigingen. Er waren ongeveer 100 personen aanwezig. Door middel van beeldmateriaal zijn de plannen toegelicht en konden aanwezigen reageren. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage toegevoegd. Uit het verslag blijkt dat men overwegend positief is over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn ook enkele kritische opmerkingen geplaatst. Vanwege toename van verkeer wordt onder andere aandacht gevraagd voor het op orde hebben van de bovenwijkse infrastructuur en het bouwen voor starters en senioren. De reacties gaven geen aanleiding tot aanpassingen in de visie. Deze, maar ook individueel geuite aandachtspunten, worden meegenomen in de verdere planuitwerking.

De te selecteren ontwikkelaar zal bij de uitwerking eveneens participatie organiseren. Het gemeentelijke participatiebeleid is daarbij van toepassing.

Financiën

De gemeentelijke kosten voor dit project zijn tot en met heden volledig vergoed op basis van de eerder gesloten intentieovereenkomst. Met het ondertekenen van de samenwerkingsovereenkomst vervalt de intentieovereenkomst.

Op moment dat een ontwikkelaar zich meldt maken we met deze partij afspraken over het kostenverhaal bij de planvorming en ontwikkeling. In de samenwerkingsovereenkomst met RvA is volledig kostenverhaal geregeld, dat wil zeggen vergoeding van plankosten, kosten van bovenwijkse voorzieningen, de bijdrage gebiedsoverstijgende kosten, leges en nadeelcompensatie. In verband met de grote omvang van de openbare ruimte zijn ook afspraken gemaakt voor een eenmalige afkoop van de extra kosten voor beheer en onderhoud door de gemeente. (zie hiervoor de argumentatie onder 2.1)

Door de ontwikkeling zal ook bovenwijkse infrastructuur moeten worden aangepast, waaronder de Boxtelseweg en de aansluiting op de Haldersebaan. De ontwikkelaar zal een deel van die kosten moeten betalen, op basis van de, wettelijke bepaalde, verdeelsleutel profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Dat houdt ook in dat de gemeente een deel van die kosten moet dragen. Te zijner tijd zal daarvoor budget moeten worden gereserveerd.

Communicatie en vervolgtraject

Na het vaststellen van de gebiedsvisie en de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst, zal RvA een proces starten voor de selectie van een ontwikkelaar voor die ontwikkeling. Daarvan is nog geen planning bekend, maar de verwachting is dat RvA medio 2025 een overeenkomst kan sluiten met een ontwikkelaar. Die partij zal vervolgens de plannen gaan uitwerken, in overleg met de gemeente.

Vught

Burgemeester en wethouders van Vught,

De secretaris

W.F.F. Keijzers

de burgemeester

R.J. van de Mortel

Openbare bijlage(n):

1. Ontwikkelvisie 'Welkom op Park Voorburg Vught'; versie 19 september 2024;
2. Concept Samenwerkingsovereenkomst betreffende de Ontwikkeling van Park Voorburg te Vught, versie 13 september 2024;
3. Verslag inloopbijeenkomst 16 september 2024.