

Raadsinformatiebrief

Onderwerp

Raadsinformatiebrief n.a.v. collegebesluit om gronden te verwerven aan de Klokkengietersstraat ten behoeve van woningbouwplan De Klokkengieterij.

Datum

2 juli 2018

Inleiding

In 2016 is voor de kern Aarle-Rixtel een locatiestudie geschreven, een zoekactie naar geschikte en beschikbare woningbouwlocaties. Uit de studie blijkt dat uitbreiding van de kern Aarle-Rixtel gezien de omsingeling door waardevolle landschappen, een zeer lastige zo niet heilloze weg is. De druk op de inbreidingsmogelijkheden is dus groot. Binnen de kern zijn inbreidingskansen aangeduid voor Jan van Rixtelstraat, Kannelustweg (Mimosaplantsoen), De Klokkengieterij, Brabantlaan-Noord en de locatie Brukelum.

De locatie in de directe omgeving van Klokkengieterij Petit & Fritsen is dus aangewezen als een geschikte inbreidingslocatie. De locatie verbindt de achterzijde van Rijksmonument Petit & Fritsen met enkele gemeentelijke percelen aan de Kanaaldijk. Door deze combinatie ontstaat een tamelijk grootschalige woningbouwlocatie voor indicatief 50 tot 65 wooneenheden.

Stand van zaken planontwikkeling

Op 15 maart 2018 is de intentie-overeenkomst ondertekend tussen de gemeente en de eigenaar van klokkengieterij Petit & Fritsen. De belangrijkste doelstelling van de intentie-overeenkomst is het koppelen van partijen en plangebieden aan elkaar. Grenzend aan de 'gronden Petit & Fritsen' heeft de gemeente aan de Kanaaldijk enkele percelen in eigendom. De kracht van de totaalontwikkeling is dat een hogere ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt indien beide grondeigenaren samenwerken en niet met de ruggen tegen elkaar een plan ontwikkelen. Aan de hand van een ontwikkelingsvisie zullen partijen ieder voor zich en gezamenlijk beoordelen of de visie ruimtelijk, maatschappelijk, programmatisch en financieel-economisch haalbaar en uitvoerbaar is.

Ontwikkelingscompetitie

Beide contractpartijen zijn voornemens om gezamenlijk vier à vijf marktpartijen uit te nodigen voor deelname aan een ontwikkelingscompetitie. De ervaring leert dat een competitie onder concurrentie een hogere ruimtelijke kwaliteit genereert dan bij uitnodiging van één partij. Dit arbeidsintensief traject zal worden opgestart op basis van een kaderstellend programma van eisen en wensen. Hierin wordt het Rijksmonument (de Klokkengieterij) vanzelfsprekend als een te behouden object meegenomen.

Bergbezinkbassin

Binnen het gemeentelijk perceel aan de Kanaaldijk is ondergronds een bergbezinkbassin gesitueerd met een lengte van 50 meter. Dit bassin heeft een belangrijke functie binnen het

rioolsysteem in Aarle-Rixtel en het kan enkel worden verplaatst tegen zeer hoge kosten. Ingenieursbureau M.U.C. is opdracht verstrekt om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van parkeren op het dek. De eerste conclusies zijn positief. De aanwezige wapening lijkt voldoende om verkeersklasse 30-verkeer te kunnen dragen. Dit komt overeen met personenauto's en licht vrachtverkeer. Het dek is in elk geval niet bestemd voor zwaar vrachtverkeer. Bij de eventuele toekomstige bouwwerkzaamheden dient hiermee terdege rekening te worden gehouden.

Ontsluiting plangebied

De aanvankelijke gedachte was om het plangebied voor gemotoriseerd verkeer te ontsluiten op zowel de Klokkengietersstraat (zuidzijde) als de Kanaaldijk (oostzijde). Nadere bestudering heeft geleerd dat ontsluiting van autoverkeer op de kanaaldijk aanzienlijke verkeerskundige complicaties met zich meebrengt, met onveilige situaties tot gevolg. Besloten is om de ontsluiting van het plangebied te beperken tot de zuidzijde. Langzaam verkeer kan - zoals nu ook al het geval is - wel op de Kanaaldijk ontsluiten.

Bodemonderzoek

Het uitgevoerde bodemonderzoek op de gemeentelijke percelen heeft geen normoverschrijdingen blootgelegd. De percelen zijn geschikt voor woningbouw. Er hoeft geen sanering plaats te vinden. De eigenaar van de Klokkengieterij heeft opdracht verstrekt om een bodemonderzoek uit te voeren op zijn percelen. De uitkomsten van dit onderzoek zijn nog niet bekend.

Duurzaamheid

In de bovengenoemde intentie-overeenkomst was gasloos bouwen als uitgangspunt al opgenomen. Inmiddels is deze voorwaarde achterhaald door het amendement Jetten c.s. (wetsvoorstel Voortgang Energietransitie) dat per 1 juli 2018 van kracht is geworden.

In het toetsingskader voor de ontwikkelcompetitie zal natuurinclusief bouwen worden opgenomen. Hieronder wordt verstaan het oprichten van bouwwerken en inrichting van de omgeving van gebouwen zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben.

Verwerving achtertuinen van percelen klokkengietersstraat

Het college heeft 26 juni jl. besloten om twee diepe achtertuinen aan de Klokkengietersstraat 7 en 9 te verwerven. Met de aankoop van beide percelen nemen de stedenbouwkundige mogelijkheden van de totale locatie enorm toe. Een en ander is duidelijk herkenbaar op de toegevoegde tekening (zie volgende pagina; te verwerven percelen zijn in roze aangeduid). De beide eigenaren hebben ingestemd met de inhoud van de concept-koopovereenkomst.



Indien het college niet pro-actief had ingestemd met verwerving van deze achtertuinen had de kans bestaan dat derden (bijvoorbeeld marktpartijen) tot verwerving zouden zijn overgegaan en in het bezit zouden zijn gekomen van dit scharnierperceel tussen de gemeentelijke gronden en de 'gronden Petit & Fritsen'. Vanwege de merkbaar grote belangstelling vanuit de markt voor de onderhavige ontwikkeling, heeft het college dit risico willen beperken met deze aankoop.

Met de verwerving is een totale koopsom van ca. € 96.000,- gemoeid, inclusief de vergoeding van een nieuwe erfafscheiding op de achterste perceelsgrens. Indien geen achterom voor één van de grondeigenaren kan worden gecreëerd, wordt dit bedrag verhoogd met een compensatiebedrag van € 28.660,-. De gemeente ziet binnen het stedenbouwkundig plan goede mogelijkheden om deze achterom te realiseren.

Om slagvaardig te kunnen optreden bij het verwerven van grondposities is het college bij raadsbesluit 6 juli 2010 (Nota Grondbeleid 2010-2014) een budget toegekend van € 1.000.000,- om zelfstandig aankopen te kunnen doen. Het college kan van dit besluit gebruik maken en achteraf verantwoording af leggen of de raad aan de voorkant in de besluitvorming mee te nemen.

Grondexploitatie

De verwervingskosten worden ten laste gebracht van de grondexploitatie. In de voorlopige exploitatie-opzet zijn de gezamenlijke kosten (gemeente en eigenaar Fritsen) die op basis van het aantal uit te geven m² aan de gemeente worden toegerekend en de eigen kosten

voor de gemeente meegenomen. Op basis van dit uitgangspunt en de tot nu bekende gegevens over het plangebied sluit de exploitatieopzet ca. € 153.085,- positief.

De conclusie is dat de aankoop van de achtertuinen gedekt wordt uit de opbrengst van de grondverkoop. Wel dient opgemerkt te worden dat het resultaat nog beïnvloed kan worden (positief en negatief) door keuzes in het voornoemd kaderstellend programma van eisen en wensen.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders,
Gemeentesecretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meertens', enclosed within a large, loopy circular flourish.

M.J.M. Meertens

Burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden', written in a cursive style.

F.L.J. van der Meijden