



gemeente **Oosterhout**

Besluitenlijst

van de raadsvergadering van 16 december 2020, aanvang 19:30 uur
(vergadering met gesloten deuren)

Opening

De voorzitter meldt dat hij op 15 december 2020 om 16:00 uur constateerde dat onvoldoende raadsleden aanwezig waren in de raadzaal om de vergadering te kunnen openen. Aanwezig was, naast de voorzitter en griffier, het raadslid dhr. P. de Laat. Na deze constatering heeft de voorzitter, onder verwijzing naar artikel 20 van de Gemeentewet, meteen een raadsvergadering uitgeschreven op woensdagavond 16 december 2020 in de raadzaal. Daardoor kan de voorzitter de vergadering nu openen en kunnen besluiten genomen worden, ongeacht het aantal raadsleden dat aanwezig is.

Aanwezig

De raadsleden Hoosemans (GB), Melsen (VVD), Van der Zanden (GroenLinks), Van Ginneken en Broekhoven (GBV), Roovers (CDA), Beenhakker (D66), Van Opzeeland (PvdA), Kamps (LZP) en De Laat (VHO).

De voorzitter M. Buijs en de griffier E. Kaarsemaker.

Namens het college:

Wethouder Van der Helm en wethouder Willemsen.

Voorts aanwezig: De heren De Ridder (GS) en Oolhorst (opgavedir.) en mevrouw Rosiers (plv. griffier).

Besluiten over de vergaderorde

1. De raad beslist om met gesloten deuren te vergaderen.
2. De raad stelt de agenda ongewijzigd vast.
3. De raad bekrachtigt de geheimhouding van alle stukken (inclusief nagekomen memo), die onderwerp waren van deze vergadering, en van alles wat in deze vergadering is besproken.

Besluit over het raadsvoorstel

De raad besluit unaniem conform het voorstel:

1. Kennis te nemen van de aankoop van Arendshof II door het college van burgemeester en wethouders;
2. Hiervoor een krediet groot € 12,5 miljoen beschikbaar te stellen;
3. De hiermee samenhangende lasten te dekken uit de huurinkomsten;
4. De op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur opgelegde geheimhouding t.a.v. de nota "kredietvoting strategische aankoop Arendshof II" te bekrachtigen tot de overdracht van Arendshof II;
5. De op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur opgelegde geheimhouding t.a.v. de bijlagen "kredietvoting strategische aankoop Arendshof II" te bekrachtigen tot het college een aan de raad voor te stellen scenario heeft gekozen;
6. Kennis te nemen van de afspraak tot bouwclaim van 180 woningen met ontwikkelaar Maas-Jacobs.

Verslag van de bespreking van het raadsvoorstel

Raadsbrede opvattingen

Het verwerven van Arendshof II is een unieke, strategische kans voor de gemeente om de regie te nemen bij het realiseren van belangrijke keuzes, die zijn opgenomen in de Toekomstvisie. Voor het versterken en verlevendigen van de binnenstad is het verminderen van het aantal m² vloeroppervlak voor winkels noodzakelijk: de leegstand wordt teruggedrongen en het kernwinkelgebied wordt aantrekkelijker.

Behoud van de parkeergarage is daarbij belangrijk.

De verwerving biedt ook mogelijkheden voor meer sturing op woningbouw en op de ontwikkeling van het gebied Arendshof in samenhang met het bankenplein. Het scenario, waarbij het gemeentehuis verhuist naar de locatie Arendshof II, heeft de voorkeur. Voor de ontwikkeling van Slotjesveld blijft de recente visie zoveel mogelijk leidend.

De raad spreekt waardering uit voor de snelheid en doortastendheid waarmee dit dossier is opgepakt en voor de samenwerking tussen alle partijen.

De nagekomen memo van de concerncontroller, waar door enkele fracties om was gevraagd, heeft bijgedragen aan een positief beeld over de scenario's. De geschetste risico's zijn voor de raad acceptabel.

Inbreng per fractie

Mevrouw Roovers is positief over deze kans. De inbreng van mevrouw Roovers is vervat in bovenstaande raadsbrede opvattingen.

De heer Van Opzeeland reageert in lijn met mevrouw Roovers. Hij hecht aan het als gemeente richting geven aan wat waar gebouwd gaat worden. Hij gaat in op de afspraken met Maas-Jacobs (wederkerigheid; eventueel woningbouw op andere locaties) en een toets op de rechtmatigheid (geen ongeoorloofde overheidssteun).

De heer Van Ginneken ziet deze aankoop ook als unieke kans, met een acceptabel risico. Hij zou graag zien dat de huur wordt verlaagd voor de winkelruimtes, die tijdelijk nog verhuurd kunnen worden, met het doel dat de overige huurprijzen ook verlaagd worden zodat de overlevingskansen voor de overige winkeliers vergroot worden.

De heer Hoosemans had de beslispunten 1 en 2 in het raadsvoorstel liever omgedraaid gezien. Hij stelt een aantal vragen over o.a. de cijfers en krijgt graag inzage in de huurcontracten. Voor de boost voor de binnenstad benoemt de heer Hoosemans, naast verminderen oppervlakte voor winkels en het toevoegen van wonen en werken, het belang van extra groen.

De heer Beenhakkers is positief verrast door het voorstel. Over de details komt hij graag later in gesprek. Hij gaat voor nu o.a. in op het bankenplein (stand van zaken) en op het belang van een samenhangende en passende ontwikkeling van het nieuwe stadshart (iconisch stadshuis).

De heer Kamps is gecharmeerd van deze manier van zaken doen en vraagt aandacht voor een goede juridische afdekking van deze handelswijze. De ruimte die ingepland was aan Slotjesveld voor het gemeentehuis kan niet zonder meer worden ingeruild met wonen. Ook het parkeren op/aan het Slotjesveld moet goed bekeken worden.

De heer Van der Zanden blikt terug dat al langere tijd stevig wordt ingezet op het terugdringen van de leegstand in de Binnenstad, maar dat de resultaten qua m² nog onvoldoende zijn. Deze koop biedt kans voor een andere dynamiek.

De heer Melsen ziet deze koop als een historische kans (regie op transformatie; de markt kan dit niet zelf oplossen). Een actieve rol van de gemeente vraagt om een bijpassende grondpolitiek. T.a.v. deze koop benoemt hij, naast al eerder aangehaalde aspecten, ook o.a. de vergroening en klimaatadaptatie en het belang van goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid in de binnenstad.

Het bepalen van de nieuwe locatie van het gemeentehuis vraagt om een zorgvuldig proces, met oog voor flexibiliteit (toevoegen van andere functies op termijn). Parallel moet de ontwikkeling van Slotjesveld doorlopen. Ook als het gemeentehuis daar niet komt, blijft de keuze behouden dat het parkeren niet langer op het maaiveld plaats vindt en vraagt de verkeersontsluiting en het type woningen aandacht. Tot slot vraagt de heer Melsen aandacht voor een stevige projectorganisatie en voor de communicatie.

De heer De Laat is enthousiast over het voorstel en ziet graag dat het winkelloppervlak wordt teruggedrongen ten gunste van het gemeentehuis en/of wonen.

Wethouder Van der Helm licht naar aanleiding van vragen en opvattingen van raadsleden een aantal onderwerpen toe.

Afspraken met Maas-Jacobs, mede in relatie tot rechtmatigheid

- De bouwclaim van 180 woningen is inclusief de al geplande 70 woningen in het gebied Arendshof/Bankenplein (woontoren; huur).
- De bouwclaim houdt in dat Maas-Jacobs als eerste de gelegenheid krijgt om 180 woningen te bouwen, waarvan 70 op het 'Bankenplein' en vervolgens ca. 110 op het Slotjesveld.
- De raad bepaalt het type woningen. Mocht het type woningen niet aansluiten bij de belangstelling van Maas-Jacobs, dan schuift de afspraak door naar een volgende locatie. Ook als minder dan 110 woningen gerealiseerd kunnen worden op die locatie, blijft het resterende aantal staan voor een volgende ontwikkeling. Voor Maas-Jacobs gelden daarbij dezelfde grondprijzen en voorwaarden als voor andere ontwikkelaars, zodat dit bedrijf geen financieel voordeel heeft. Er is geen strijd met de Wet Markt en overheid.
- De A – B – C constructie bij de verwerving is toegestaan. De verwerving is tegen marktprijs, zodat geen sprake is van staatssteun. Tussen de verkopende partij en Maas-Jacobs is afgesproken dat Arendshof II doorverkocht mag worden aan een partij met goede naam. De wethouder benadrukt dat essentieel is dat de geheimhouding gerespecteerd wordt, zodat de verkoper de doorverkoop aan de gemeente niet kan aangrijpen voor een eventuele discussie over de prijs. Na de overdracht is dat risico niet meer aan de orde.
- Het college houdt de haast met de verwerving vast, ook al zal dit naar verwachting niet alsnog leiden tot een aanmerkelijke verlaging van de prijs. Een snelle afronding verkleint de kans op het eventueel lekken van informatie.

De gemeente als verhuurder

- De gemeente mag tijdelijk winkels verhuren, omdat het gericht is op het oplossen van een maatschappelijke opgave. De gemeente zal daarbij een nette verhuurder zijn met oog voor de huurders.

- Er is een kans dat het beëindigen van huurovereenkomsten kosten met zich mee brengt. Daar is rekening mee gehouden. Anderzijds zijn er wellicht huurders die graag de overeenkomst eerder beëindigen.
- Bij het zoeken naar alternatieven voor de huidige huurders wordt ook overlegd met andere vastgoedeigenaren.
- Het eventueel huisvesten van een supermarkt in vrijkomende ruimte heeft niet de voorkeur, maar valt niet bij voorbaat af. Er zijn meerdere segmenten te bedienen en die zijn nog niet allemaal (volwaardig) vertegenwoordigd in Oosterhout.
- Gaandeweg wordt merkbaar dat partners het verhaal van de gemeente over terugdringen m² en concentratie in het kernwinkelgebied omarmen. Dit verhaal in combinatie met de ontwikkeling van het bankenplein heeft bevorderd dat deze kans met Arendshof II zich nu aandient en oppervlakte aan de markt kan worden onttrokken.

Projectontwikkeling en ruimtelijke inrichting

- De gemeente zal, zoals ook bij andere projecten is gedaan, een stevige projectorganisatie opzetten. Het college laat zich adviseren door interne en externe deskundigen. Daartoe wordt budget ingezet, dat de raad beschikbaar heeft gesteld voor de binnenstad.
- De wethouder houdt oog voor het streven naar een kwalitatief hoogstaande uitstraling (iconisch gemeentehuis) en ruimtelijke invulling van het gebied. Het gemeentehuis kan bijdragen aan het versterken van het centrum als verblijfsgebied.
- De huidige ingang van de parkeergarage aan de westzijde is een vast gegeven, zodat daar niet de nieuwe entree kan komen. Het bankenplein houdt een eigen visie. In beide gebieden wordt de versterking aangepakt (meer groen) evenals de verkeersstructuur (met oog voor historische routes).
- Te saneren winkelruimte hoeft niet altijd naar woonruimte getransformeerd te worden; ook andere functies zijn mogelijk (maatschappelijk, dienstverlening, sport).
- De risico's van deze verwerving zijn in beeld gebracht. Deze worden sterk beïnvloed door de keuzes die de raad nog gaat maken (hoeveel ruimte krijgen ontwikkelaars?).

Consequenties voor ontwikkeling Slotjesveld

- De wethouder maakt tempo bij het onderzoek of het verplaatsen van het gemeentehuis naar Arendshof een reële optie is. Streven is om eind januari duidelijkheid te hebben, maar zorgvuldigheid gaat hierbij boven snelheid. In de tussentijd worden sommige zaken gepauzeerd (o.a. keuze architect).
- Maas-Jacobs is op de hoogte dat het parkeren voor de nieuwe woningen aan het Slotjesveld niet op openbaar terrein kan en verdiept of half-verdiept moet worden gerealiseerd.
- Het parkeren in dit gebied voor bezoekers aan de binnenstad heeft de aandacht. Deze parkeerbehoefte leent zich naar verwachting voor een combinatie met de parkeerbehoefte voor de maatschappelijke voorzieningen (blok C of 3).

Communicatie

- De communicatie van de juiste boodschap op het juiste moment luistert nauw. Een eerste moment is nadat de verwerving van Arendshof II rond is.
- Het communiceren over het eventueel verplaatsen van het gemeentehuis blijft achterwege totdat hierover zekerheid is ontstaan en het college een aan de raad voor te leggen standpunt heeft ingenomen. Als het verplaatsen van het

gemeentehuis geen haalbare optie blijkt, moet eerst zorgvuldig gekeken worden naar een alternatieve invulling van Arendshof II alvorens naar buiten te treden.

Betrokkenheid raad

- De raad wordt geïnformeerd en betrokken op de momenten dat dat noodzakelijk/de moeite waard is (vergelijkbaar met dossier Juzt).

En nog enkele losse vragen

- De vermelde huuropbrengsten zijn inclusief huur parkeergarage.
- De veronderstelling dat het gemeentehuis bij Arendshof II versus nieuwbouw aan het Slotjesveld € 4,6 miljoen voordeliger is, kan de wethouder niet bevestigen. Het voordeel wordt vooralsnog behoudend ingeschat op ruim € 3 miljoen.

Wethouder Van der Helm meldt dat dhr. Noltee (Groen Brabant; afwezig) hem heeft gevraagd het principe 'cradle to cradle' vast te houden als het gemeentehuis naar de locatie Arendshof II gaat. Hij heeft dit bevestigd; de locatie biedt daartoe zeker kansen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 26 januari 2021,

, voorzitter

, griffier