



RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering 2 juli 2024
Zaaknummer raadsvoorstel 1046687
Portefeuillehouder Kastelijns

Onderwerp: Kredietvoorstel voor verdere ontwikkeling Arkendonk

Voorgesteld besluit

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 200.000,= voor de verdere uitwerking en begeleiding van de plannen, en dit ten laste te brengen van de vrije reserve.

Samenvatting

Uw raad wordt door middel van dit raadsvoorstel op de hoogte gebracht over de stand van zaken met betrekking tot de herontwikkeling van Arkendonk. In het voorstel wordt ingegaan op de bevindingen tot nu toe met de invulling van 'de Strip' en 'het Blok'. Daarnaast wordt aan uw raad gevraagd voor de verdere uitwerking en begeleiding van de plannen een krediet beschikbaar te stellen.

Aanleiding

In dit voorstel wordt uw raad op de hoogte gebracht van de stand van zaken over de plannen voor de herontwikkeling van Arkendonk. Op 2 april jl. is dit nog nader toegelicht door middel van de raadsinformatiebijeenkomst. Als eerste komen de inzichten aan de orde die voortgekomen zijn uit de planvoorbereiding en daarnaast hoe de doorwerking van die inzichten het beste uitgevoerd kunnen worden in relatie tot de door uw raad vastgestelde visie Arkendonk. Kort samengevat staat in deze visie het volgende: een 'levendig hart' voor Dommelbergen met extra woningen, een nieuw activiteitscentrum en andere voorzieningen en met een ruimtelijke kwaliteitssprong. De twee belangrijkste deelprojecten zijn de bouw van 'de Strip' (met het nieuwe activiteitscentrum en zo'n 30 appartementen) en de bouw van 'het Blok' (met een levendige plint en zo'n 40 appartementen). Verder is in 2023 besloten tot de vernieuwbouw van de sporthal. Daaraan gekoppeld komt een horecaruimte tegen de sporthal aan. Het doel is om deze ruimte als zelfstandige horeca te laten functioneren, die het gebied Arkendonk bedient maar ook de bezoekers van de sporthal. De in visie Arkendonk bedoelde aparte horecavoorziening in de toekomstige 'Strip' komt hiermee te vervallen, aangezien uit onderzoek is gebleken dat twee horecavoorzieningen te veel is in het gebied.

Kader

Visie Arkendonk en Projectplan Arkendonk. De visie Arkendonk is door uw gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is deze visie uitgewerkt in een projectplan. Daarin staan de stappen die nader genomen gaan worden voor de herontwikkeling van Arkendonk.

Wat willen we bereiken?

Herontwikkeling van het gebied Arkendonk.

Argumenten en kanttekeningen bij het voorgestelde besluit

De verbouw van de sporthal is een impuls voor Arkendonk.

Door de vernieuwbouw van de sporthal wordt een aantal ontwikkelingen op gang gebracht die relevant zijn voor Arkendonk als geheel. Praktisch bestaan deze uit de volgende ontwikkelingen:

- het zwembad wordt gesloopt;

- het inpandige trafohuisje wordt verplaatst naar een andere plek in de of nabijheid van de sporthal;
- Het terrein vóór de horeca, wordt als een bruikbare openbare ruimte tijdelijk ingericht.

In het algemeen zal de vernieuwbouw van de sporthal inclusief de nieuwe horecaruimte, een impuls geven aan Arkendonk als geheel. Vooral voor de horeca zijn er ook risico's omdat het nogal geïsoleerd ligt zolang de rest van Arkendonk niet ontwikkeld is.

Om de impuls zo groot mogelijk te maken en het genoemde risico te beperken is het wenselijk om met name de 'Strip' zo snel als mogelijk te realiseren.

Beperkte aanpassing van 'het Blok' is nodig

Het terrein van 'het Blok' is grotendeel eigendom van de gemeente. Alleen een klein gedeelte van het toekomstige Blok (de grond onder de voormalige kerk/huidige Kringloopwinkel) is eigendom van een ontwikkelaar. Aangezien het gebouw verouderd is, is het meegenomen in de visie Arkendonk. De aanneming was dat de ontwikkelaar bereid zou zijn tot samenwerking.

Een samenwerkingsrelatie voor de ontwikkeling van het gebouw tussen gemeente en ontwikkelaar is (juridisch) onderzocht. De gemeente verkoopt in die samenwerking op enig moment de grond aan de ontwikkelaar om ontwikkeling van het Blok" mogelijk te maken. Voor de plint van 'het Blok' (waarin mogelijk de zorgondernemers uit het gebied gevestigd zouden kunnen worden) wordt de prijs bepaald op basis van een taxatie (uitgevoerd) en voor de woningen op basis van het gemeentelijke grondquotebeleid.

In de afgelopen 1,5 jaar is onderzocht wat deze samenwerking concreet kan opleveren. Door de ontwikkelaar zijn verschillende plannen gemaakt waarbij de visie Arkendonk leidend was.

Bij de plannen zat één plan waarvan reëel is om te verwachten dat het aan de ruimtelijke randvoorwaarden zal voldoen. Andere plannen voldeden daar niet aan. Maar met de ontwikkelaar was bij alle ingediende plannen, ook bij de plannen die van de visie afweken, geen (financiële) overeenstemming te bereiken.

Naar aanleiding van deze uitkomst is het gemeentelijke grondquotebeleid tegen het licht gehouden. De te verwachten grondwaarde (uitgaande van het programma van de visie) van 'het Blok' is residueel berekend door een extern gespecialiseerd bureau. Hieruit blijkt dat het gemeentelijk prijsbeleid marktconform is er geen aanleiding geeft tot een herziening.

Op basis hiervan is de conclusie te trekken dat het plan voor 'het Blok' in principe financieel haalbaar zou moeten zijn. Inmiddels is volgens de ontwikkelaar de situatie op de woningmarkt en in de bouwwereld ten opzichte van 1,5 jaar geleden aanzienlijk gewijzigd en worden er mogelijkheden gezien voor ontwikkeling van 'het Blok'. Afsproken is dat de gesprekken met de ontwikkelaar een vervolg krijgt om tot ontwikkeling van 'het Blok' te komen.

Aanbesteding 'de Strip' in de startblokken

Parallel aan de werkzaamheden rond 'het Blok' is de aanbesteding van 'de Strip' voorbereid. Dit gebouw moet openbaar aanbesteed worden, omdat het activiteitencentrum een overheidsopdracht boven een bepaalde drempelwaarde is. Er is, met Surplus als exploitant en binnen het uitgangspunt dat het nieuwe activiteitencentrum dezelfde omvang zal krijgen als het bestaande, een opzet voor het nieuwe activiteitencentrum ontwikkeld. Daarnaast zijn diverse eisen voor het totale gebouw (inclusief woningen en commerciële ruimtes) bepaald.

Ter algemene controle is de berekende parkeerbalans (vraag en aanbod) van alle plannen geëvalueerd (dus zowel van 'de Strip' als 'het Blok'). Op basis van de vigerende parkeernota, is er sprake van een passende balans. Uiteraard wordt dit opnieuw gecontroleerd op basis van de definitieve plannen.

Nu de horeca die in de visie in 'de Strip' was gepland daar niet komt, maar aan de sporthal wordt gebouwd, moet de opzet van de plint van 'de Strip' aangepast worden.

Nu de resultaten van de externe doorrekening van 'het Blok' de marktconformiteit van het gemeentelijk prijsbeleid bevestigen, kan de voorbereiding van de aanbesteding van 'de Strip' weer worden opgepakt. Deze was, in afwachting van die resultaten, gepauzeerd.

Ontkoppeling van 'de Strip' en 'het Blok' is mogelijk en wenselijk

De vernieuwbouw van de sporthal zal na goedkeuring van uw raad plaats gaan vinden. Voor Arkendonk zou het goed zijn als zo snel als mogelijk na de vernieuwbouw van de sporthal een begin wordt gemaakt met de bouw van 'de Strip'. Dan zou de vernieuwing van Arkendonk al behoorlijk overtuigend en samenhangend zijn. Voor de volgorde Strip-Blok is gekozen vanwege het draaiend houden van het activiteitencentrum.

Ook is in de visie Arkendonk bepaald dat de ruimtelijke procedure (voorheen bestemmingsplan) voor 'de Strip' en 'het Blok' in één gezamenlijk plan in procedure gebracht zou worden.

Voor 'de Strip' moet er naast een ruimtelijke procedure ook een aanbestedingsprocedure doorlopen worden. Daarna zou de bouw kunnen beginnen.

Voor 'het Blok' is de situatie anders. Er is wel een ruimtelijk en functioneel beeld, maar nog geen helder ontwikkelbeeld. Hoe kunnen we bijvoorbeeld het zorgcluster betaalbaar in de plint krijgen? De ervaring leert dat het veel tijd kost om een scherp ontwikkelbeeld te maken. 'Het Blok' is dan ook nog niet klaar voor een aanbesteding of ruimtelijke procedure.

Om deze reden is onderzocht of 'de Strip' en 'het Blok' onafhankelijk van elkaar te ontwikkelen zijn. Daarbij gaat het vooral om de vraag of de financiering van het project in twee lossen delen mogelijk is want ruimtelijk, functioneel en praktisch kan het.

Financieel kent de realisatie van de visie Arkendonk twee grote kostenposten en twee grote opbrengstposten. De kostenposten zijn het activiteitencentrum en de openbare ruimte. Deze bedragen beide ruim 3 miljoen euro (kosten van het activiteitencentrum gebaseerd op ervaringsbedragen van de Bunthoef). De opbrengsten komen voor 'de Strip' vooral uit de grondwaarde horende bij de woningen (ruim 2 miljoen) en voor 'het Blok' uit de grondwaarde van de woningen en de winkelruimte (ruim 3 miljoen). Op het geheel rust, onveranderd ten opzichte van eerdere ramingen, een verwacht tekort van 1 miljoen euro.

Als de sporthal klaar is, inclusief de tijdelijke terreininrichting, zijn er voor de bouw van 'de Strip' alleen beperkte kosten voor de openbare ruimte te verwachten. Om deze reden is het verantwoord om het verwachte tekort volledig aan de bouw van 'de Strip' toe te kennen. Er is straks geen tekort te verwachten voor de bouw van 'het Blok' zoals het nu gepland is.

Daarom willen we de ontwikkeling van 'de Strip' van die van 'het Blok' ontkoppelen en aansturen op een zo snel mogelijke bouw van 'de Strip'.

Voorwaarde is dat voor genoemde tekort van 1 miljoen euro financiële dekking is én dat deze aan 'de Strip' (maar eigenlijk het activiteitencentrum) kan worden besteed. Deze toezegging is noodzakelijk om een realistische aanbestedingsprocedure te kunnen doorlopen.

Uiteindelijk zal in de aanbesteding van 'de Strip' vast komen te staan wat de daadwerkelijke opbrengsten en kosten zijn. Aanvankelijk was in de begroting een bedrag opgenomen van 1 miljoen euro. Inmiddels zijn er kosten gemaakt. In de begroting 2024 is het resterende bedrag van 9 ton opgenomen (zie verloop vrije reserve pagina 86). In het kader van strategische heroriëntatie zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Opstarten planologische BOPA voor 'de Strip'.

Vanaf januari jl. wordt er voor ontwikkelingen met de 'omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA) gewerkt. Dit is voor een overgangssituatie totdat er één omgevingsplan is en bij ontwikkelingen daar een wijziging op zijn. Binnen de BOPA-vergunning is er een splitsing te maken in enerzijds het 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'- onderdeel, en anderzijds het 'bouwplan' dat qua omvang en gebruik passend is binnen de eerder verleende BOPA-vergunning. Zo kan de afwijking eerst planologisch worden vastgesteld voordat het bouwplan wordt ingediend. Dat eerste deel wordt een planologische BOPA

Voor 'de Strip' willen we zelf als gemeente een planologische BOPA opstarten, vooruitlopend op de aanbesteding. Daar zijn drie redenen voor:

- Dit is een nieuwe procedure. We willen dit bij de eerste projecten intensief begeleiden om de juiste vorm te ontwikkelen.
- Voor dit project is veel informatie, en zijn veel onderzoeken, al beschikbaar. We kunnen de inspanning vooral richten op de procedure (bijvoorbeeld de omgevingsdialoog), het interne proces, en de vorm van de BOPA.
- Als we zelf de planologische fase doorlopen hoeven inschrijvers bij de aanbesteding die fase niet in te prijzen (onzekerheid over de procedure en onzekerheid over de markt). Daardoor kan de opbrengst hoger worden.

Procedureel leidt dit tot het volgende overzicht

- 1 de 'planologische BOPA' (door de gemeente te voeren)
- 2 de aanbestedingsprocedure (door de gemeente te voeren)
- 3 de 'bouwplan BOPA' (door de winnaar van de aanbesteding te voeren)

Inspraak en participatie

Voor de invulling van het nieuwe activiteitencentrum is regelmatig overleg geweest met de huidige/toekomstige exploitant Surplus. Met de eigenaar/ontwikkelaar van de voormalige kerk/huidige Kringloopwinkel zijn gesprekken gevoerd over de invulling van 'het Blok'. Met de zorgondernemers van Arkendonk zijn gesprekken gevoerd over de belangstelling voor een verplaatsing naar het toekomstige Blok. Met bewoners zijn gesprekken gevoerd over de invulling van het gebied. Bij de verdere uitwerking zullen genoemde gesprekken met verschillende groeperingen een vervolg krijgen.

Financiën

Voor de verdere uitwerking en begeleiding van de vervolg plannen, de RO procedure met verschillende onderzoeken en de te volgen aanbestedingsprocedure wordt voorgesteld om door uw gemeenteraad een (vervolg) voorbereidingskrediet van € 200.000,= beschikbaar te stellen. Dit bedrag kan ten lasten worden gebracht van de vrije reserve, waar zoals eerder genoemd nu nog 9 ton voor dit project beschikbaar is.

Vervolg

Vanwege de onzekerheid over het resultaat van de inschrijving op de financiën (bestaande uit de inschrijvingsprijs voor de ondergrond van 'de Strip' en de kosten voor het activiteitencentrum), te volgen RO-procedures etc. is het niet mogelijk om een gedetailleerde planning te geven. Na de vernieuwbouw van de sporthal is het de bedoeling om 'de Strip' inclusief het nieuwe activiteitencentrum te realiseren. Vervolgens wordt 'het Blok' gerealiseerd en mogelijk daarna de ontwikkeling van de locatie van de zorgondernemers. Omdat er nog geen duidelijkheid is over het vervolg wordt het plein voor de sporthal en de horeca tijdelijke ingericht. In relatie tot de vernieuwbouw van de sporthal wordt bekeken welke tijdelijke inrichting mogelijk is.

Raadsinformatiebijeenkomst

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst op 2 april jl. was er onduidelijkheid over de besluitvorming die heeft plaatsgevonden, waaronder de vaststelling van de visie Arkendonk en de behandeling van het projectplan inclusief amendement daarover. De visie Arkendonk is op 16 juni 2020 door uw raad vastgesteld. Hierin staan de kaders waarbinnen de plannen uitgewerkt moeten worden. Het projectplan dat in de raadsvergadering van 25 januari 2022 is behandeld, is een verdere uitwerking van de plannen binnen de kaders die door uw raad in de visie Arkendonk zijn vastgesteld. Wanneer bijvoorbeeld wordt afgeweken van de visie of in het kader van Ruimtelijke Ordening procedure dan zullen we dit aan uw raad voorleggen.

Oosterhout,

Burgemeester en wethouders,

27 mei 2024

Bijlage(n)

Nvt



gemeente **Oosterhout**

RAADSBESLUIT

Onderwerp Kredietvoorstel voor verdere ontwikkeling Arkendonk

Zaaknummer 1046687

De raad van de gemeente Oosterhout,

Gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders van 27 mei 2024,

BESLUIT:

1. Een krediet beschikbaar te stellen van € 200.000,= voor de verdere uitwerking en begeleiding van de plannen, en dit ten laste te brengen van de vrije reserve.

Aldus besloten in de raadsvergadering van 2 juli 2024,

de raad voornoemd,

, voorzitter
{{Signer1}}

, griffier
{{Signer2}}