

Bestuursdienst / advies aan Burgemeester en Wethouders

Reg.nr: BW18-0524 Casenr.: Cbb180475 Steller: J.A.T. Bruijn Regie & Ontwikkeling / Regie & Ontwikkeling 2	Portefeuillehouder: J.M. Does Agenda: Openbaar B&W d.d. 26-02-2019	Advies van commissie: N.v.t. Ter inzage voor cie: N.v.t. Raadsbehandeling d.d. N.v.t. Begrotingswijziging: Nee
--	--	---

Onderwerp:

Grondverkoop aan Esdégé-Reigersdaal voor behandelkliniek De Ronde

Conceptbesluit

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorgenomen grondverkoop van ca. 5.000 m² op de locatie aan de Krusemanlaan, ten westen van de begraafplaats, aan Esdégé-Reigersdaal ten behoeve van de realisatie van behandelkliniek De Ronde;
2. In te stemmen met het hanteren van een maatschappelijke grondprijs van € 119,- per m² (excl. BTW, prijspeil 1-1-2019);
3. Voor deze locatie een grondexploitatie op te stellen waarin de kosten en opbrengsten worden opgenomen;
4. Deze grondexploitatie middels een separaat voorstel aan College en Raad aan te bieden.

Definitief besluit B&W

Het college besluit:

1. In te stemmen met de voorgenomen grondverkoop van ca. 5.000 m² op de locatie aan de Krusemanlaan, ten westen van de begraafplaats, aan Esdégé-Reigersdaal ten behoeve van de realisatie van behandelkliniek De Ronde;
2. In te stemmen met het hanteren van een maatschappelijke grondprijs van € 119,- per m² (excl. BTW, prijspeil 1-1-2019);
3. Voor deze locatie een grondexploitatie op te stellen waarin de kosten en opbrengsten worden opgenomen;
4. Deze grondexploitatie middels een separaat voorstel aan College en Raad aan te bieden.

Bijlagenr. (Corsanr.)	Titel/Onderwerp	Naar Cie. ja/nee	Naar Raad ja/nee	Naar website burgers ja/nee
--------------------------	-----------------	---------------------	---------------------	--------------------------------

BESTUURSDIENST / ADVIES AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Onderwerp: Grondverkoop aan Esdégé-Reigersdaal voor behandelkliniek De Rotonde

Bevat het advies alle elementen? (Raadpleeg hiervoor de checklist voor B&W-adviezen op Hugo, bestuurlijke besluitvorming)

Inleiding

Op 3 november 2016 hebben de stemgerechtigde leden van de Stuurgroep De Draai ingestemd met de Aanvulling op de Samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal 2016.

Onderdeel van de Aanvulling is de voorgenomen grondverkoop aan Esdégé-Reigersdaal van een perceel grond aan de noordzijde van de Krusemanlaan, naast de begraafplaats, ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw voor behandelkliniek De Rotonde.

De Rotonde geeft specialistische zorg in VB-GGZ zorg. De Rotonde draagt zorg voor mensen met een verstandelijke beperking en psychiatrische problematiek. De Rotonde bestaat uit de volgende onderdelen:

- Rotonde Ambulant, twee ambulante teams
- Rotonde Verblijf, kliniek met 24 bedden
- Rotonde Dagbehandeling
- Meldpunt Acute Zorg

De klinische tak en de dagbehandeling zijn gehuisvest op de locatie Reigersdaal, de ambulante teams en het meldpunt acute zorg op de Titaniaaan. Voor het klinische deel en de dagbehandeling zoekt Esdégé-Reigersdaal vanwege de deconcentratie van de locatie Reigersdaal alternatieve huisvesting.

De zorg voor deze cliënten wordt gefinancierd uit de Zorgverzekeringswet en/of de Wet Langdurige zorg. Hier vloeien dus geen aanspraken op gemeentelijke zorgbudgetten uit voort.



De beoogde locatie heeft reeds de bestemming Maatschappelijk. Desondanks heeft Esdégé-Reigersdaal besloten om een bestemmingsplanprocedure te willen doorlopen, om hiermee de realisatie van deze specifieke functie mogelijk te maken. In deze procedure komen vanzelfsprekend uw College en de Raad aan bod om zich hierover uit te spreken.

Vooruitlopend hierop wil Esdégé-Reigersdaal graag dat uw College zich akkoord verklaart met de voorgenomen grondverkoop van ca. 5.000 m² grond om de realisatie van het project De Rotonde mogelijk te maken. Na de bestemmingsplanwijziging kan dit op ambtelijk niveau een vervolg worden gegeven met een daadwerkelijke grondverkoop aan Esdégé-Reigersdaal.

Beoogd effect

De grondverkoop maakt de realisatie van behandelkliniek De Rotonde mogelijk, waardoor Esdégé-Reigersdaal de ondersteuning kan blijven bieden aan deze cliënten na het verdwijnen van deze voorziening op de locatie Reigersdaal.

Argumenten

1.1 Er is een behoefte aan een regionale voorziening voor crisis- en kortdurende opvang en behandeling

Esdégé-Reigersdaal heeft aangegeven dat er ook na het verdwijnen van de huidige locatie van De Rotonde op de locatie Reigersdaal, vanwege de ontmanteling van dit terrein, nog altijd behoefte is voor een regionale voorziening voor crisis- en kortdurende opvang en behandeling van cliënten.

Om die reden wil Esdégé-Reigersdaal graag een perceel grond verwerven om nieuwbouw te kunnen plegen voor deze voorziening.

1.2 De locatie direct ten noorden van de Krusemanlaan is een geschikte locatie voor deze regionale voorziening

Gemeente en Esdégé-Reigersdaal hebben gezamenlijk de mogelijkheden voor vestiging van De Rotonde op deze locatie verkend en komen beiden tot de conclusie dat dit een goede locatie zou zijn voor deze voorziening. De locatie grenst aan de gemeentelijke begraafplaats, bevindt zich op geruime afstand tot de bestaande bebouwing aan de Matsyslaan en verhoudt zich goed tot eventueel toekomstige woningbouw in de nabijheid van deze voorziening.

Ook de situering nabij de recent aangelegde N194 maakt dat de voorziening vanuit de regio goed bereikbaar is.

2.1 Behandelkliniek De Ronde is een maatschappelijke voorziening, wat grondverkoop tegen een maatschappelijke grondprijs rechtvaardigt

Voorzieningen als behandelkliniek De Ronde worden beschouwd als een maatschappelijke voorziening. Conform het gemeentelijke grondbeleid wordt voor dit soort voorzieningen bij grondverkoop dan ook een maatschappelijke grondprijs gerekend met een bandbreedte van € 119,- tot € 127,- (prijspeil 2019). Gelet op de afspraken die tussen gemeente en Esdégé-Reigersdaal zijn gemaakt op andere locaties (o.a. in De Draai), wordt voorgesteld om voor deze transactie de grondprijs te bepalen op € 119,- per m2 (excl. BTW, prijspeil 2019) voor bouwrijpe grond.

Kanttekeningen

1. De gemeente heeft nog geen totaalvisie op deze locatie

De locatie ten noorden van de Krusemanlaan tussen de begraafplaats en de Matsyslaan is in beeld gekomen voor de realisatie van De Ronde na de verkabeling van het ter plaatse aanwezige 150 kV hoogspanningstracé. Het bovengrondse hoogspanningstracé maakte dat deze locatie niet interessant was voor een andere bestemming dan de huidige agrarische bestemming, maar na het ondergronds brengen van het hoogspanningsnet zijn er ontwikkelmogelijkheden ontstaan.

De gemeente heeft echter nog geen totaalvisie op deze locatie. Om die reden is het belangrijk dat de realisatie van De Ronde geen functies zoals Wonen onmogelijk maakt. Daarmee houdt de gemeente de mogelijkheid om te zijner tijd plannen te maken voor de bestemmingswijziging van het resterende deel van deze locatie.

Financiële gevolgen

De grondverkoop van ca. 5.000 m2 aan Esdégé-Reigersdaal voor de maatschappelijke grondprijs van € 119,- leidt tot een bedrag van ca. € 595.000 (excl. BTW, prijspeil 1-1-2019) aan grondopbrengsten. Daar staan de kosten voor de voorbereiding en uitvoering van het bouwrijp maken van deze locatie tegenover.

Omdat het aannemelijk is dat de te maken kosten (voorbereidingskosten en uitvoeringskosten (bouwrijp maken) en de te realiseren opbrengsten (grondverkoop) zich over meer dan één kalenderjaar zullen uitspreiden dient er conform de BBV een grondexploitatie voor deze locatie te worden opgesteld. Deze grondexploitatie zal te zijner tijd separaat aan uw College en de Raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Zoals gesteld in de inleiding wordt de zorg voor de cliënten van De Ronde gefinancierd uit de Zorgverzekeringswet en/of de Wet Langdurige zorg. Hier vloeien dus geen aanspraken op gemeentelijke zorgbudgetten uit voort.

Communicatie

Als uw College instemt met de voorgenomen grondverkoop aan Esdégé-Reigersdaal zal er in opdracht van initiatiefnemer een bestemmingplanwijziging worden voorbereid. In het kader van deze bestemmingsplanwijziging zal Esdégé-Reigersdaal het voortouw nemen in de communicatie met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden.

Uitvoering

Als uw College instemt met de voorgenomen grondverkoop aan Esdégé-Reigersdaal dan zal naar verwachting eind eerste kwartaal 2019 de benodigde bestemmingsplanwijziging aan uw College worden voorgelegd en zal deze in het vierde kwartaal 2019 aan de Raad ter vaststelling worden aangeboden. De daadwerkelijke grondverkoop kan dan begin 2020 ambtelijk worden afgehandeld.

Monitoring/Evaluatie

N.v.t.