

Aanleiding

Bravis is voornemens over te gaan tot een unielocatie voor haar ziekenhuizen. Doelstelling is deze unielocatie in 2025 operationeel te hebben. Voor Roosendaal is de Bulkenaar de voorkeurslocatie. Om deze planning te borgen is het noodzakelijk proactief op deze belangrijke ontwikkeling in te spelen. Naast de te doorlopen planologische procedures, een optimale ontsluiting van het Ziekenhuis ligt er een verwervingsopgave.

Om deze verwervingsopgave te laten slagen zal er actief grondbeleid worden ingezet. Concreet: het vestigen van een voorkeursrecht, verwerving door een expertteam (onteigeningstaxateur, verwerver en stadsadvocaat), minnelijk verwervingsoverleg met de grondeigenaren en als ultiem middel maar nadrukkelijk binnen de planning onteigening.

Beoogd effect

De tijdige verwerving van de gronden om realisatie van de unielocatie binnen de planning mogelijk te maken en mede als spinn off te komen tot een verbeterde ontsluiting van de Bulkenaar en Tolberg via de afslag Wouw.

Het daartoe beschikbaar stellen van de benodigde kredieten en het vestigen van een Voorkeursrecht op basis van artikel 5 Wvg, waarmee het door het college al gevestigde voorkeursrecht met een termijn van 3 jaar wordt verlengd.

Argumenten

- 1.1 Een voorkeursrecht maakt (speculatieve) grondtransacties onmogelijk en maakt (minnelijke) verwerving makkelijker.
Spreekt eigenlijk voor zich. De grondeigenaar kan na de vestiging van het voorkeursrecht alleen aan ons verkopen. Indien we er minnelijke niet uitkomen volgt als ultiem middel met in achtname van de planning onteigening.
- 1.2 Het voorkeursrecht dat het college heeft gevestigd vervalt na drie maanden tenzij de raad binnen die termijn het voorkeursrecht bestendigt door daartoe zelf te besluiten.
Het door de gemeenteraad besloten voorkeursrecht duurt vervolgens maximaal drie jaar. Om het voorkeursrecht daarna zo nodig te bestendigen is een planologische titel nodig (bestemmingsplan of structuurvisie). Een voorkeursrecht op basis van een bestemmingsplan geldt voor 10 jaar. Consequentie van het niet vestigen door de gemeenteraad is dat de eigenaren in het gebied gedurende drie jaar vrij zijn om hun eigendommen te verkopen, dat zal een tijdige grondverwerving vertragen en duurder maken.

Financiën

Voor de financiële consequenties wordt voor de grondverwerving en de realisatie van de infrastructuur verwezen naar de ramingen van beide kredieten. De aankoop van de grond zal middels uitgifte, al dan niet in erfpacht, worden verdisconteerd in de uitgifteprijs (canon of koopsom). De aankoop van de gronden voor de hoofdinfrastructuur (verbeterde ontsluiting Tolberg en Bulkenaar) en het openbaar gebied/stedelijke inbedding zullen niet worden verdisconteerd in de uitgifteprijs aan Bravis

Communicatie

De rechthebbenden zijn allen geïnformeerd over het tijdelijke besluit van het college met de mogelijkheid daar bezwaar tegen indienen. Tevens zijn zij geïnformeerd over het concept van dit raadsvoorstel en -besluit zoals dit voor hen voor zienswijzen ter inzage heeft gelegen.

Er is tegen het besluit van het college één bezwaar ingediend en er zijn op het raadsvoorstel en -besluit geen zienswijzen binnengekomen.

De rechthebbende zullen met een brief worden geïnformeerd over uw besluit. Daarnaast zal uw besluit op de voorgeschreven wijzen bekendgemaakt worden.

Vervolg

Er zal een actieve verwerving van de gronden worden ingezet. Met Bravis zullen samenwerkingsafspraken worden gemaakt waarin de afname door Bravis van de door hun benodigde gronden worden geborgd.

De planuitwerking zal plaatsvinden op basis waarvan de locatie van het Ziekenhuis, de hoofdinfrastructuur en de inbedding in de stedelijke omgeving. De grondverwerving zal hierop worden afgestemd.

Bijlagen

Besluit ex artikel 5 WVG

Kadastrale kaart

Percelenlijst

Raming kredieten (vertrouwelijk)