

Onderwerp

Nieuwbouw kantoor GGD

Opsteller	Wim Pranger	Datum voorstel	22 oktober 2019
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Dossiernummer	

Samenvatting

De GGD wil nieuwbouw realiseren op het parkeerterrein aan de Professor Bellefroidstraat . Omdat het plan beter inpasbaar is als ook het perceel Professor Bellefroidstraat 22 bij de planvorming wordt betrokken is met de eigenaar van het pand overeenstemming bereikt over aankoop door de gemeente. Om de aankoopovereenkomst aan te kunnen gaan is vaststelling van de planexploitatie G758 door uw raad noodzakelijk. Deze planexploitatie sluit met een gering positief saldo onder de voorwaarde dat uw raad instemt met een afboeking van € 1,8 miljoen op de boekwaarde van het pand Groenewoudseweg 275 en dit bedrag ten laste brengt van de saldireserve.

Voorstel

1. De planexploitatie G758 GGD Professor Bellefroidstraat vast te stellen en van de boekwaarde van het pand Groenewoudseweg 275 1,8 miljoen euro ten laste te brengen van de saldireserve (zoals oorspronkelijk was opgenomen in de zomernota).

Aanleiding

De GGD is al geruime tijd op zoek naar nieuwe huisvesting omdat het huidige gebouw dat wordt gehuurd van de gemeente aan de Groenewoudseweg niet meer aan huidige eisen voldoet. Medio 2017 is door de gemeente een locatie aan de Professor Bellefroidstraat voorgesteld en aangeboden. De gemeente hecht er belang aan dat de GGD in de nabijheid van de Veiligheidsregio Gelderland Zuid (VRGZ) blijft gehuisvest.

Omdat het programma van de GGD moeilijk inpasbaar is op de beschikbare kavel (huidige parkeerterrein) en het naastgelegen pand (Professor Bellefroidstraat 22) waar het tandtechnisch laboratorium is gehuisvest beschikbaar kwam, is met de eigenaar overleg gestart om het pand aan te kopen. De aankoopkosten van dit pand zijn lager dan de kosten voor het bouwen van een parkeergarage, die nodig zou zijn als alleen kan worden beschikt over de beschikbare kavel (parkeerterrein). Hierdoor ontstaat een financieel belang (voordeel) voor de aankoop van de locatie Professor Bellefroidstraat 22 . Ook stedenbouwkundig heeft deze locatie de voorkeur, omdat het geplande 5 verdiepingen tellende gebouw hier op grotere afstand van de woonbebouwing aan de Groenewoudseweg gerealiseerd kan worden.

Met de eigenaar is overeenstemming bereikt over de aankoop door de gemeente van het pand.

Beoogde impact

De GGD blijft in de nabijheid van de VRGZ gehuisvest in een nieuw, modern gebouw aangepast aan de huidige ruimtevraag van de GGD.

Raadsvoorstel

De huidige locatie van de GGD komt beschikbaar voor woningbouw. De SSHN is zeer geïnteresseerd in de locatie. De situering nabij Universiteit en andere panden van de SSHN alsmede de toenemende vraag naar kamers verklaren die interesse.

Argumenten

Het huidige GGD pand dat gehuurd wordt van de gemeente is niet meer zonder zeer hoge kosten geschikt te maken voor verhuur. Nieuwbouw op de huidige locatie is ook een te dure variant door de hoge kosten voor tijdelijke huisvesting. Door de relatie tussen de Veilheidsregio en de GGD is gezocht naar een locatie in de directe omgeving. Het parkeerterrein aan de Bellefroidstraat is de meest voor de hand liggende en ook enige direct beschikbare locatie.

Omdat het programma van de GGD moeilijker inpasbaar is op de beschikbare kavel (huidige parkeerterrein) en het naastgelegen pand (Professor Bellefroidstraat 22) waar het tandtechnisch laboratorium is gehuisvest beschikbaar kwam, is met de eigenaar overleg gestart om het pand aan te kopen. De aankoopkosten van dit pand zijn lager dan de kosten voor het bouwen van een parkeergarage, die nodig zou zijn als alleen kan worden beschikt over de beschikbare kavel (parkeerterrein). Hierdoor ontstaat een financieel belang (voordeel) voor de aankoop van de locatie Professor Bellefroidstraat 22.

Ook stedenbouwkundig heeft deze locatie de voorkeur, omdat het geplande 5 verdiepingen tellende gebouw hier op grotere afstand van de woonbebouwing aan de Groenewoudseweg gerealiseerd kan worden.

De SSHN is weer op zoek naar locaties voor nieuwbouw. Een toenemende vraag naar kamers ligt aan deze beleidswijziging ten grondslag. Ze zijn zeer geïnteresseerd in de locatie Groenewoudseweg. De situering nabij de Campus en de ligging ten opzichte van het centrum en de nabijheid van station Heijendaal verklaren die interesse.

Financiën

De door de gemeente te maken kosten worden ten laste gebracht van de planexploitatie G758. De kosten omvatten de aankoop van het pand Professor Bellefroidstraat 22. Ook een deel van de boekwaarde van het pand Groenewoudseweg ten bedrage van 1,1 miljoen wordt overgenomen. Het resterende deel van de boekwaarde ten bedrage van 1,8 miljoen euro moet ten laste worden gebracht van de saldireserve.

De kosten voor sloop en bouwrijp maken alsmede de plankosten en de benodigde aanpassingen in het openbaar gebied komen ten laste van de planexploitatie.

Door verkoop van gronden aan de GGD en voor woningbouw sluit de planexploitatie met een gering positief saldo.

Vervolg

Om de nieuwbouw voor de GGD mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. De bedrijfsbestemming van het tandtechnisch lab en een deel van de verkeerbestemming van het parkeerterrein zullen moeten worden gewijzigd naar een maatschappelijke bestemming (huidige bestemming GGD).

Ook om woningbouw mogelijk te maken is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. De maatschappelijke bestemming van het perceel zal moeten worden gewijzigd naar een woonbestemming.

Raadsvoorstel

Bijlage: 1

1. Planexploitatie G 758 Professor Bellefroidstraat.