Kennisgeving aan de gemeenteraad

Documentnummer: 201692386 Zaaknummer: Z/24/127471

Portefeuillehouder(s): Wethouder L.S. Kaper

Voor vragen
Naam: Jop van der Wee
Telefoon: 088-6953633
E-mail: j.vanderwee@1stroom.nl

Komt niet terug tot besluitvorming in de raad

Onderwerp: Afsluiting project De Nieuwhof

Aanleiding voor deze kennisgeving
Al enkele jaren werkt de gemeente Westervoort samen met Huisartsenpraktijk Rozet, Walvoort Ontwikkelaars B.V. en Weshold B.V. om te komen tot de ontwikkeling van een gezondheidscentrum met daarboven appartementen op een deel van de locatie van De Nieuwhof aan de Rivierweg 1 in Westervoort.

Huisartsenpraktijk Rozet, Walvoort Ontwikkelaars B,V, en Weshold B,V, zijn eind 2024 in overleg met de gemeente Westervoort tot de conclusie gekomen dat de beoogde ontwikkeling financieel niet haalbaar is binnen de voorwaarden zoals die in de intentieovereenkomst zijn afgesproken. Omdat de intentieovereenkomst op 31 december 2024 afliep, is daarop besloten deze niet te verlengen. Daarmee is een nieuwe situatie ontstaan die de wens en mogelijkheid om tot herontwikkeling van de Nieuwhof te komen in een ander kader plaatst.

Relevant beleidskader
In de Woonvisie Westervoort 2021 – 2030 is de omgeving van De Nieuwhof opgenomen als mogelijke inbreidingslocatie voor de middellange en lange termijn, die kan verschuiven naar de korte termijn wanneer ruimte ontstaat om deze in behandeling te nemen.

In de Omgevingsvisie die op 27 september 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld is opgenomen dat Westervoort in de toekomst een duurzaam thuis, een gezonde, sociale en veilige omgeving, een vitale economie en een goede bereikbaarheid voor haar inwoners wil realiseren. Een gezondheidscentrum past goed in die visie.

Doel van de Woonzorgvisie Westervoort is om zelfstandig wonen voor alle doelgroepen mogelijk te maken en te houden. Dit veronderstelt voldoende en goede woningen voor de verschillende doelgroepen en de nabijheid van goede zorg en welzijnsondersteuning. De ontwikkeling van een gezondheidscentrum draagt hier aan bij.

Inhoud van mededeling
De aanleiding tot de samenwerking en de intentieovereenkomst was de urgente huisvestingsvraag van huisartsenpraktijk Rozet. De ambitie was om de herhuisvesting van de huisartsenpraktijk te verbreden naar een gezondheidsboulevard, waar een veelheid van zorg- en begeleidingspartijen in gezamenlijkheid zouden kunnen functioneren. De

ontwikkeling van 50 appartementen boven het gezondheidscentrum zou de investering rendabel moeten maken. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een participatietraject gestart met een klankbordgroep.

Gaandeweg het proces is een aantal punten naar voren gekomen dat de beoogde ontwikkeling bemoeilijkt heeft en aanleiding heeft gegeven voor bijstelling van de opgave. Deze lagen voornamelijk in de hoeveelheid appartementen en de daarmee gepaard gaande bouwhoogte in relatie tot de omgeving en parkeerdruk. Vervolgstudies om tegemoet te komen aan deze belangrijkste punten leidden tot de slotsom dat de (financiële) haalbaarheid er niet meer is, bij gelijkblijvende uitgangspunten.

De volgende inzichten hebben bijgedragen aan de beslissing om het project De Nieuwhof te beëindigen:

1) Bij verhuizing van huisartsenpraktijk Rozet moet een invulling van de vrijkomende ruimte aan De Rosmolen gevonden worden. De huisartsen huren ruimte van Vivare in het gebouw aan De Rosmolen. Hoewel de gemeente niet verantwoordelijk is om nieuwe huurders te vinden, past het in het partnerschap met Vivare om wel mee te denken over en mee te werken aan het vinden van een nieuwe invulling.
2) Indien ingezet wordt op herontwikkeling van De Nieuwhof ten behoeve van een gezondheidscentrum dienen huidige gebruikers een andere plek te krijgen. Dat geldt zeker voor een maatschappelijke partner als Santé Partners. De huisvestingsopgave verschuift dan, zonder dat al zicht is op concrete oplossingen.
3) Aan de Uitterweert 2 is een ondernemingscentrum gevestigd in een voormalige school die in eigendom is van de gemeente. De vraag is of een dergelijk centrum door de gemeente geëxploiteerd moet worden. Bovendien biedt herontwikkeling kansen voor efficiënter ruimtegebruik, eventueel in combinatie met woningbouw. Een eventuele herontwikkeling levert ook weer een vraagstuk op ten aanzien van de huisvesting van de ondernemers.
4) Woonzorg Nederland, eigenaar van de gebouwen aan Het Geerken (De Meridiaan en Wilgenpas) wil graag met de gemeente in gesprek over de ontwikkeling van het gebied rondom De Nieuwhof, inclusief haar vastgoed aan Het Geerken.

Ontwikkeling gebiedsvisie
De partijen in de ontwikkeling en de klankbordgroep zijn op de hoogte gebracht van de beëindiging van het proces tot nu toe.

De wens is om op een andere wijze een vervolg te geven aan het project door een gebiedsvisie op te stellen voor De Nieuwhof en omgeving. De gebiedsvisie moet een beeld geven van de opgave en de functionele en stedenbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied. De gebiedsvisie vormt daarbij de basis voor eventuele ontwikkelprojecten. Op dit moment wordt er gezocht naar budget ter dekking van het opstellen van deze visie.

Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie willen we de omwonenden nadrukkelijk betrekken, maar ook andere partijen in het gebied (gebruikers en eigenaren). Ook de raad zullen we betrekken bij de kaders en de visie wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden.

Huisvestingsvraagstuk van huisartsenpraktijk Rozet blijft overeind
Het college realiseert zich dat bij huisartsenprakrijk Rozet de behoefte aan goede huisvesting blijft. De intentie om Huisartsenprakrijk Rozet te faciliteren om te komen tot goede huisvesting blijft dan ook. Dit vormt dan ook een belangrijk aandachtspunt bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie. Huisartsenprakrijk Rozet zal dan ook bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie worden betrokken. Met het aflopen van de intentieovereenkomst hebben we geen verplichtingen meer naar Walvoort Ontwikkeling B.V. en Weshold B.V.

Financiële consequenties
De gemeente Westervoort heeft in totaal € 36.635,- geïnvesteerd in het project De Nieuwhof. Dit betreft in hoofdzaak ambtelijk kosten. Dit bedrag is als verlies genomen. Investeringen door andere partijen, uitgezonderd Walvoort Ontwikkeling B.V. en Weshold B.V., zijn ons niet bekend.

Westervoort, 6 mei 2025.

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort

D.D.J. (David) de Vries	drs. A.J. (Arend) van Hout
secretaris, loco,	burgemeester

Bijlagen:

Registratienummer:	*Omschrijving:*
1. 201693854.	Locatie gebiedsvisie

Verdere informatie:
Niet van toepassing