RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Uitgangspunten, kaders en communicatie- en participatieplan de Nieuwhof Westervoort

---

Zaak- & documentnr. : Z/23/113102/201627781
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Rudi Segers
Afdeling : RSO
Telefoonnr : 3137

Samenvatting
Het college heeft 21 december 2021 ingestemd met het ondertekenen van de intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van De Nieuwhof. Het gaat om de bouw van een gezondheidscentrum met woonappartementen en parkeergelegenheid. De gemeenteraadsleden konden hierna de intentieovereenkomst inzien en aanvullende voorwaarden/kaders stellen aan de ontwikkeling. Voor de verdere communicatie- en participatie rondom het project heeft de initiatiefnemer in overleg met de gemeente een plan gemaakt. In het communicatie- en participatieplan staat hoe belanghebbenden, zoals inwoners en partners, worden betrokken bij de planontwikkeling. Met dit besluit worden de uitgangspunten en kaders en het communicatie- en participatieplan vastgesteld waarbinnen de verdere planuitwerking kan plaatsvinden.

Beslispunten
1. Vaststellen van de uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling van de Nieuwhof naar een gezondheidsboulevard met appartementen;
2. Vaststellen van het communicatie- en participatieplan gezondheidsboulevard Westervoort.

Aanleiding
Huisartsenpraktijk Rozet groeit en heeft behoefte aan nieuwe huisvesting met aanvullende zorggerelateerde functies dichtbij hun huidige locatie in de wijk. De gemeente ziet de Nieuwhof als een geschikte locatie voor het gezondheidscentrum met kansen voor alle inwoners van Westervoort. Om het plan te financieren, is woningbouw noodzakelijk. Deze woningbouw voorziet ook in de grote vraag naar woningen in Westervoort voor met name 1-2 persoons huishoudens.

Planning
Na vaststelling van de uitgangspunten en kaders en het communicatie- en participatieplan wordt de communicatie en participatie verder opgepakt en worden de plannen verder uitgewerkt. De intentieovereenkomst wordt verder uitgewerkt tot een anterieure overeenkomst. Het stedenbouwkundig plan wordt uitgewerkt en vervat in een omgevingsplan. Dit gaat uiteindelijk naar de gemeenteraad ter vaststelling. De planning is om de procedure voor het omgevingsplan in 2024 te starten.

Beoogd effect
Met het vaststellen van de uitgangspunten en kaders en het communicatie- en participatieplan kan de verdere planuitwerking starten.

Argumenten

1.1 De vastgestelde uitgangspunten en de kaders vormen de basis voor de verdere uitwerking van de plannen en de anterieure overeenkomst.
Het is noodzakelijk dat de uitgangspunten en kaders worden vastgesteld, zodat verdere planuitwerking kan plaatsvinden. In de bijlage staan de uitgangspunten en kaders op hoofdlijnen. De intentieovereenkomst en de vastgestelde uitgangspunten en kaders vormen de basis voor de anterieure overeenkomst en de verdere planuitwerking.

1.2 De intentieovereenkomst is tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente, ontwikkelaar, Huisartsenpraktijk Rozet en de exploitant.
De uitgangspunten en kaders in de intentieovereenkomst die op 24 december 2021 is ondertekend door de betrokken partners, zijn tot stand gekomen in samenspraak met de ontwikkelaar, Huisartsenpraktijk Rozet en de exploitant .

1.3 In de intentieovereenkomst is een artikel opgenomen dat de gemeenteraad nadere voorwaarden/kaders kan stellen.
De intentieovereenkomst heeft ter inzage gelegen voor de gemeenteraadsleden. De gemeenteraad is in de gelegenheid gesteld nadere voorwaarden en kaders te stellen. Deze zijn verwerkt in de bijlage met uitgangspunten en kaders.

2.1 Met het vaststellen van het communicatie- en participatieplan kan de participatie- en communicatie starten.
In maart was een drukbezochte informatiemarkt over de gezondheidsboulevard. Na vaststelling van het communicatie- en participatieplan kunnen initiatiefnemer en gemeente aan de slag met de verdere communicatie en participatie. Er volgt onder andere een eerste overleg met de klankbordgroep. Deze klankbordgroep bestaat uit een evenwichtige vertegenwoordiging van de belanghebbenden. Doel is het informeren en raadplegen van de omgeving. En het ophalen van wensen en ideeën die het plan kunnen versterken en het draagvlak verhogen.

2.2 Stakeholders worden in elke fase van het project actief betrokken en om input gevraagd.
De stakeholders zijn in beeld gebracht. Per type stakeholder is aangegeven hoeveel belang en invloed zij hebben op het project.

2.3 De participatiemogelijkheden, de mate van participatie (participatieladder) en de spelregels zijn duidelijk aangegeven.
Voor de belanghebbenden gelden de participatieniveaus raadplegen en informeren. Het is belangrijk dat zij waar mogelijk kunnen meepraten. De initiatiefnemers en de gemeente staan op het participatieniveau (mee)beslissen. Dat betekent dat zij aan zullen geven waarom bepaalde keuzes worden gemaakt, evenals het moment waarop en wat het besluit zal zijn. Hierin worden alle belanghebbenden gehoord en wordt de opgehaalde informatie meegewogen ten behoeve van het definitieve besluit.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Financiële paragraaf
Vanuit planeconomisch maar ook juridisch oogpunt moet er sprake zijn van een marktconforme grondprijs op het moment van leveren. De bieding die is opgenomen in de intentieovereenkomst past binnen de grondwaarde bepaling die Konsider B.V. vanuit de gemeente destijds heeft berekend op basis van de beoogde ontwikkeling. De plankosten zijn hierin ook verdisconteerd en doorgerekend.

De veranderde marktomstandigheden kunnen van invloed zijn op de uiteindelijke grondprijs die bij het opstellen van de anterieure overeenkomst wordt overeengekomen. Het uitgangspunt blijft hetzelfde, markconform, sluitende begroting, geen bijdrage van de gemeente.

Relatie met het herstelplan Westervoort
Door een deel van De Nieuwhof te verkopen kan een groot deel van de boekwaarde die nu op de gehele Nieuwhof rust worden afgeschreven. Ook hoeft de gemeente geen kosten te maken voor de exploitatie voor dit deel van de Nieuwhof.

Participatie en communicatie
In het communicatie- en participatieplan staat hoe belanghebbenden, zoals inwoners en partners, worden betrokken bij de planontwikkeling.

Duurzaamheid (alleen voor Westervoort)
In de uitgangspunten en kaders de Nieuwhof is ook een paragraaf opgenomen over duurzaamheid.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen

201627769	*Uitgangspunten en kaders de Nieuwhof, definitief, datum 8 augustus 2023;*
201627771	*Communicatie en participatie Gezondheidsboulevard Westervoort, versie augustus 2023;*
201544029	*Intentieovereenkomst de Nieuwhof, gezondheidscentrum, ondertekend met 3 bijlagen; (gehele intentieovereenkomst is in te zien op de griffie - Persoons- en financiële gegevens zijn niet openbaar)*
201627789	*Raadsbesluit vaststellen uitgangspunten en kaders en communicatie- en participatieplan de Nieuwhof.*

Westervoort, 25 september 2023

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester