Gezondheidsboulevard de Nieuwhof

Aan : College en gemeenteraad
cc :
Afdeling : RSO
Datum : 8-8-2023
Van : Rudi Segers
Onderwerp : Uitgangspunten op hoofdlijnen locatie de Nieuwhof

---

1. Inleiding

In het voorjaar van 2020 heeft Walvoort Ontwikkelaars samen met Huisartsenpraktijk Rozet bij de gemeente Westervoort geïnformeerd naar de mogelijkheden van nieuwbouw in de gemeente Westervoort. De huidige locatie van de huisartsen voldoet op termijn niet meer aan de nieuwe ontwikkelingen binnen de huisartsenzorg. De huisartsen waren dan ook al langere tijd op zoek naar een geschikte locatie voor een nieuw gezondheidscentrum. Hier moet ruimte zijn voor een multidisciplinair samenwerkingsverband onder één dak, met minimaal de huisartsenzorg en apotheek. In samenwerking met Walvoort ontwikkelaars hebben de huisartsen meerdere locaties onderzocht. Hun oog is uiteindelijk gevallen op de plek waar nu het Kulturhus de Nieuwhof zit.

2. Kaders

<u>De zorg</u>
Deze gedachte past goed bij de visie van de gemeente op de uitvoering van zorgtaken. Een combinatie van huisartsen en paramedici onder een dak - in samenwerking met thuiszorg, sociale, welzijns- en jeugd-instellingen - verkleint de afstand tussen inwoner en zorg. De huisartsen en de gemeente staan samen voor zinnige en zuinige zorg. Als huisartsenzorg en de zorg die de gemeente biedt op het gebied van welzijn en jeugd elkaar letterlijk tegenkomen, kunnen zij elkaar versterken. Daar profiteren de inwoners van. Het creëren van een kleine horecafaciliteit/ontvangstruimte bij de sporthallen verhoogt daarnaast de leefbaarheid in deze wijk.

<u>De huisvesting</u>
Om dit initiatief te verwezenlijken, is woningbouw als kostendrager noodzakelijk. Bovendien voorziet nieuwbouw in de grote vraag naar woningen in Westervoort. De woonvisie geeft aan dat vooral behoefte is aan woningen voor 1- tot 2-persoons huishoudens, voor Westervoortse jongeren en ouderen. En in het midden- en hogere huur- en koopsegment. Daarnaast is aandacht nodig voor voldoende parkeerfaciliteiten op het huidige terrein. De sportaccommodaties zijn niet bij de verkoop inbegrepen en blijven van de gemeente.

<u>Sluitende begroting</u>
Het betreft hier zowel een vastgoedontwikkeling als een locatieontwikkeling. De ontwikkeling vergt ook veel ambtelijke inzet. Het plan moet zichzelf geheel kunnen financieren. Dit betekent een sluitende begroting die ook rekening houdt met de ambtelijke kosten en externe inhuur. De gemeente Westervoort stelt geen geld beschikbaar. Voor de doorrekening van de plannen en juridische ondersteuning maakt de gemeente gebruik van externe expertise. Vanzelfsprekend is de gemeente gehouden aan de huidige wet- en regelgeving. Er mag onder andere geen sprake zijn van ongeoorloofde staatssteun.

Positieve grondhouding en inpassing
De gemeente ziet kansen en mogelijkheden in dit ambitieuze project. Het is beslist een meerwaarde voor dit deel van Westervoort, zowel qua functies als beeldkwaliteit. Het plan moet ruimtelijk verantwoord in zijn omgeving passen en aansluiten op bestaande bebouwing en infrastructuur.

Huidige gebruikers
Niet alle maatschappelijke, culturele en sport/horecafuncties die nu in de Nieuwhof zitten, kunnen een plek krijgen in het nieuwe gezondheidscentrum. Samen wordt dan gekeken naar nieuwe huisvesting. Bij voorkeur in de buurt van de Nieuwhof, zodat de functies elkaar kunnen versterken. Dat is vooral wenselijk voor welzijns- en maatschappelijke functies en de gezondheidszorg.

Duurzaamheid
De ontwikkeling van de Nieuwhof houdt rekening met de toekomst. De gemeente zorgt voor een groene omgeving en stelt eisen aan toegepaste materialen op het gebied van circulariteit en milieubelasting en verbeteren van de leefomgeving voor verschillende soorten planten en dieren.
Ook een goed binnenklimaat is belangrijk voor een fijne leefomgeving; warm in de winter en koel in de zomer. Bij de ontwikkeling is aandacht voor nieuwe mobiliteit door onder andere te zorgen dat bewoners en bezoekers hun elektrische auto's, fietsen en andere hulpmiddelen eenvoudig kunnen laden.

3. Bijeenkomsten met de raad

Op 19 mei 2021 was een eerste bijeenkomst met de gemeenteraad over de Nieuwhof. Op 7 maart 2023 volgde een presentatie van de uitgewerkte plannen in de vorm van een massastudie. Op 9 maart 2023 was er een informatiemarkt voor omwonenden en belanghebbenden. Daarnaast is de raad meegenomen in de plannen via een aantal kennisgevingen. Ook de intentieovereenkomst is met de gemeenteraad gedeeld, dit gaf de raad de gelegenheid nadere kaders te stellen.

4. Intentieovereenkomst

Sinds de start van het project vindt intensief overleg plaats tussen de gemeente Westervoort, Huisartsenpraktijk Rozet, Walvoort Ontwikkelaars en de belegger Weshold BV. Voor de financiële doorrekening is de gemeente Westervoort bijgestaan door Konsider BV. Los Consult heeft de gemeente juridisch ondersteund bij het opstellen van de intentieovereenkomst.

De intentieovereenkomst is bij dit bericht gevoegd en is openbaar met uitzondering van financiële-, en persoonsgegevens.

5. Vervolg van het proces

Uitwerking
De intentieovereenkomst wordt verder uitgewerkt tot een anterieure overeenkomst. Hierbij worden de uitgangspunten uit dit document betrokken maar mogelijk ook punten die volgen uit het communicatie- en participatietraject en de klankbordgroep.

Anterieure overeenkomst
In de anterieure overeenkomst worden alle afspraken met betrokkenen vastgelegd. Het college stelt de anterieure overeenkomst vast samen met het concept omgevingsplan.

Omgevingsplan
Uiteindelijk wordt een omgevingsplan in procedure gebracht en ter vaststelling aan de raad voorgelegd. De planning is de procedure in 2024 te starten.

Omgevingsvergunning
Nadat het omgevingsplan onherroepelijk is wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Daarna kan de sloop en bouw starten.

6. Communicatie

Walvoort Ontwikkelaars heeft een communicatie- en participatieplan opgesteld en afgestemd met Weshold BV, Huisartsenpraktijk Rozet en de gemeente Westervoort. Dit plan geeft een overzicht van de betrokken partijen, de communicatie met deze stakeholders, hoe zij betrokken worden en wat hun invloed is (trede van participatie). Voor de klankbordgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van belanghebbenden, geldt participatieniveau informeren en raadplegen. De initiatiefnemers en de gemeente hebben als sleutelfiguren de rol van beslissers.

7. Financiën

Vanuit planeconomisch en juridisch oogpunt moet de grondprijs marktconform zijn op het moment van leveren. De bieding in de intentieovereenkomst past binnen de grondwaardebepaling die Konsider B.V. vanuit de gemeente heeft berekend. Dit op basis van de beoogde ontwikkeling zoals benoemd in de intentieovereenkomst. 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.

Bijlage:
201544029 Intentieovereenkomst “Herontwikkeling de Nieuwhof Westervoort” met bijlagen
(Persoons- en financiële gegevens zijn niet openbaar)