

B&W-nota

programma : 3. Werkend Winterswijk
werkdoel : --

onderwerp : Verkoop kavel Parallelweg aan Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé

advies aan college : De koopovereenkomst voor de verkoop van de kavel Parallelweg aan Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé aan te gaan.

advies aan burgemeester : Portefeuillehouder de heer G.E. Visser te mandateren de koopovereenkomst voor de Parallelweg te ondertekenen.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: V.J.C. Jakobs team: Team Projecten collegiaal overleg gepleegd met: G. Rauwerdink, D. de Wit, G. Overkamp, G. Beunk, Y. Kramer-Jansen, K. Ellenbroek, A.W. Ligtenbarg, J. Roelofsen van team: Omgeving, Mens en maatschappij, Juridisch control en advies manager: L. Roeterink	openbaarheid: ☐ niet openbaar ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) kritische termijn voor besluitvorming: ☐ nee ☒ ja, vanwege: gelijktijdige besluitvorming met Marga Klompé
financiële consequenties: ☐ Nee ☒ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: _____	portefeuillehouder: G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: _____ kwartaal: _____ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	naar gemeenteraad: ☐ nee ☒ ja, ter informatie ☐ ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	communicatie via: ☐ persbericht ☒ anders, nl. gezamenlijk moment met Marga Klompé ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:
concept koopovereenkomst inclusief bijlagen (vertrouwelijk)

Datum nota : 7 maart 2024
Zaaknummer : 2169894
Blad : 2/5



besluit

onderwerp: Verkoop kavel Parallelweg aan Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé

behandeld door: V.J.C. Jakobs

datum besluit door college B&W en burgemeester: 23 april 2024

besluit van het college:

De koopovereenkomst voor de verkoop van de kavel Parallelweg aan Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé aangaan.

besluit burgemeester:

Portefeuillehouder de heer G.E. Visser gemandateerd de koopovereenkomst voor de Parallelweg te ondertekenen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf loco- secretaris:	
-------------------------------------	--

B&W-nota

inleiding:

De Gemeente Winterswijk is sinds 2018 met Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé (hierna: SZMK) in gesprek over een nieuwe locatie voor haar activiteiten welke nu plaatsvinden op de Vredense Hof. Op 21 april 2020 heeft het college een besluit genomen om samen met SZMK zes locaties te bekijken. Uiteindelijk heeft SZMK bestuurlijk uitgesproken dat de locatie in de Spoorzone, naast de Sport- en Turnhal, de voorkeur heeft. Het college heeft vervolgens op 26 november 2020 besloten dat de locatie in de Spoorzone de meest geschikte plek is én planologisch medewerking te verlenen aan de daarvoor benodigde procedures omdat een woon-zorgcentrum niet past in het geldende omgevingsplan.

Hiermee is fase 1 afgerond, het vinden van een locatie, en is het startsein gegeven voor fase 2 (ontwerpproces) en fase 3 (de planologische procedure). Vooruitlopend op de contractvorming heeft SZMK vanaf 2021 geïnvesteerd door diverse werkzaamheden en onderzoeken voor fase 2 en 3 in gang te zetten. Parallel hieraan is ook de contractvorming opgestart over de verkoopvoorwaarden van de kavel. Hierover is op ambtelijk niveau een akkoord bereikt. In deze nota lichten wij dit aan u toe.

advies aan het college:

De koopovereenkomst voor de verkoop van de kavel Parallelweg aan Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé aan te gaan.

advies aan burgemeester:

Portefeuillehouder de heer G.E. Visser te mandateren de koopovereenkomst voor de Parallelweg te ondertekenen.

argumenten/onderbouwing:

Ad advies aan college:

In navolging van het besluit om de locatie aan de Parallelweg aan te wijzen als meest geschikte locatie is SZMK gestart met fase 2 (het ontwerpproces) en fase 3 (de planologische procedure). Tegelijkertijd is gewerkt naar de concept koopovereenkomst zoals deze is bijgevoegd als vertrouwelijke bijlage van deze nota.

In het kader van het ontwerpproces zijn de afgelopen periode diverse werksessies geweest om de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de kavel uit te werken. Ook is de buurt betrokken door middel van informatieavonden en heeft SZMK een website opgericht met de plannen en veel gestelde vragen over de nieuwbouw aan de Parallelweg: [bouwplannen Parallelweg | Marga Klompé \(margaklompe.nl\)](https://bouwplannen.Parallelweg|MargaKlompé(margaklompe.nl)).

Voor de planologische procedure zijn diverse onderzoeken uitgezet of momenteel in uitvoering, denk hierbij aan de bodemkwaliteit, geluid & milieu. Zodra deze onderzoeken zijn afgerond tezamen met de ruimtelijke onderbouwing, kan de wijziging van het omgevingsplan worden ingediend door SZMK.

Koopovereenkomst kavel Parallelweg

Het sluiten van de koopovereenkomst voor de kavel aan de Parallelweg is een belangrijke stap in het proces om te komen tot nieuwbouw van het Woonzorg-complex. De kavel wordt verkocht in de huidige staat en voor rekening en risico van SZMK zullen de benodigde planologische procedure, omgevingsvergunning en de daarbij horende onderzoeken, saneringen en eventuele maatregelen worden uitgevoerd. De koopovereenkomst wordt aangegaan onder de ontbindende voorwaarden dat de benodigde wijziging van het omgevingsplan geen onherroepelijke status verkrijgt en dat SZMK geen financiering verkrijgt. De kavel zal uiterlijk binnen vier weken nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden in eigendom

worden overgedragen en mag niet zonder toestemming van de Gemeente als onbebouwd kavel worden doorverkocht. Indien twee jaar na de juridische overdracht nog niet is gestart met de bouw heeft de Gemeente het recht de kavel terug te kopen voor de oorspronkelijke koopsom. Met het aangaan van de koopovereenkomst betaalt SZMK vanaf 1-1-2025 jaarlijks uitstelrente over de koopsom tot het moment van juridische levering. In het geval dat een wijziging van het omgevingsplan geen onherroepelijke status verkrijgt door bijvoorbeeld juridische procedures of SZMK geen financiering verkrijgt zijn alle tot op dat moment gemaakte kosten voor SZMK.

Principe-afspraken locaties Vredense Hof & Pronswaide

De achterblijvende locatie Vredense Hof is gedeeltelijk in eigendom van SZMK en grotendeels van De Woonplaats. Als onderdeel van de koopovereenkomst voor de kavel aan de Parallelweg is bijlage 8 bijgevoegd met een stedenbouwkundige verkenning om de locatie Vredense Hof te herontwikkelen naar sociale woningbouw.

Een principeverzoek voor de herontwikkeling van de locatie Vredense Hof zal gezamenlijk door SZMK en De Woonplaats worden ingediend. Bindende afspraken over de herontwikkeling zullen t.z.t worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst voor deze locatie en ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw college en de Raad. In deze op de stellen anterieure overeenkomst borgen wij de belangen van de gemeente welke betrekking hebben op de herontwikkeling van de locatie Vredense Hof.

De Molukse Gemeenschap heeft aangegeven hun woonwensen te willen realiseren op de locatie Vredense Hof. Als de woonwensen van de Molukse Gemeenschap op de locatie Vredense Hof nog actueel zijn wordt dit meegenomen tijdens de behandeling van het principeverzoek. Vanwege de verwachte doorlooptijd van de herontwikkeling van de Vredense Hof worden de woonwensen mogelijk bijgesteld.

Voor SZMK is het van belang in dit stadium richting te hebben over de haalbaarheid om de gebruik van haar bezit in de Vredense Hof te wijzigen van maatschappelijk naar wonen. Dit omdat de verkoopopbrengst van hun bezit in de Vredense Hof bijdraagt aan het financiële totaalplaatje van het nieuw te bouwen woonzorgcomplex aan de Parallelweg. De locatie Vredense Hof is opgenomen op de woningbouwplanningslijst met een woningbouwprogramma van 72 sociale huurwoningen. Daarnaast is de locatie onderwerp van gesprek tijdens het transformatieoverleg met De Woonplaats over nieuwbouw- en transformatieprojecten. Sociale huurwoningen op de Vredense Hof zijn noodzakelijk voor voldoende sociale huurwoningen als onderdeel van de afspraken in de Regionale Woondeal 2022-2030 Achterhoek over het aantal te realiseren woningen.

De nieuwbouw aan de Parallelweg zal naast de verplaatsing van de capaciteit in de Vredense Hof (circa 93 plekken) ook 40-50 intramurale plekken overnemen van het verpleeghuis op de Pronswaide. Dit betreft **niet** de verplaatsing van de groepswoningen, hospice en parapluwoningen die ook zijn gevestigd op de Pronswaide. Een stedenbouwkundige visie of principeplannen heeft SZMK nog niet voor de locatie verpleeghuis Pronswaide. Bij de herontwikkeling van het verpleeghuis zal ook hier een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten om de belangen van de gemeente te borgen.

Ad advies aan burgemeester:

Gezien de omvang van deze verkoop en de maatschappelijke impact is het wenselijk dat portefeuillehouder Visser de overeenkomst namens de burgemeester ondertekent.

Het mandaatbesluit van de gemeente Winterswijk voorziet niet in mandaat voor een portefeuillehouder voor het tekenen van overeenkomsten. Hiertoe moet door de burgemeester apart worden besloten.

betrokkenenparagraaf:

SZMK en de Gemeente Winterswijk zullen bij een positief besluit gezamenlijk communiceren.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:

-

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

Bij het niet aangaan van deze koopovereenkomst heeft SZMK grote vertragingsschade in haar zoektocht naar vervangende nieuwbouw voor haar cliënten en is de kans reëel dat de locatie Vredense Hof niet kan worden herontwikkeld tot sociale woningbouw.

financiële paragraaf incl. financiële risico's:

De verkoopopbrengst van de kavel is verwerkt in de grondexploitatie van het complex spoorzone. De kavel wordt verkocht voor € 125 per vierkante meter exclusief BTW. De wijziging van het omgevingsplan en alle daarbij horende kosten komen voor rekening van SZMK. Ook dient er op de kavel nog een stuk te worden gesaneerd, liggen er enkele betonnen platen in de grond en is het kavel nog niet geheel vrijgegeven in het kader van explosievenonderzoek. Ook deze kosten komen voor rekening van SZMK. Over de totale koopsom betaalt SZMK 3 procent uitstelrente vanaf 1-1-2025, dit komt neer op een bedrag van circa € 47.000 per jaar tot het moment van juridische levering.

In het jaar van juridische levering valt een gedeelte van de winst van het complex spoorzone vrij. Het betreft circa € 250.000. Dit bedrag kan als eenmalige bate worden verwerkt in de begroting van het jaar waarin de juridische levering plaatsvindt.

overige risico's:

-

aspecten duurzaamheid:

-

vervolgprocedure en planning:

De concept koopovereenkomst wordt voorgelegd aan de diverse bestuursorganen van SZMK en bij akkoord van SZMK en een positief besluit van de gemeente kan worden overgegaan tot ondertekening van de koopovereenkomst.

SZMK heeft de planning om in 2024 de stedenbouwkundige invulling van de kavel en de wijziging op het omgevingsplan in de dienen, in 2025 de omgevingsvergunning bouw uit te werken en in 2026 te kunnen starten met de bouw.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

- Nieuwe locatie stichting Zorgcombinatie Marga Klompé (1-12-2020, zaaknummer 216449)
- Doortrekking Dingstraat
- Ontwikkeling Spoorzone

integriteitstoets:

Een bibob onderzoek maakt deel uit van de koopovereenkomst.

overige opmerkingen:

-