

Advies

Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum bouwen samen aan de Emmalaan

Doelenboom

Paragraaf

Paragraaf	E Grondbeleid
-----------	---------------

Raadsvoorstel

Voorgesteld wordt te besluiten:

1. De grondexploitatie Gezondheidsplein te vervangen door de grondexploitatie Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum, waarbij wordt ingestemd met een negatief saldo op eindwaarde ad. € 138.000 en voor dit negatieve saldo een voorziening te treffen ten laste van de algemene reserve;
2. Te besluiten geen wensen en bedenkingen te formuleren met betrekking tot het voornemen van het college om ontheffing te verlenen voor 14 van de 47 benodigde parkeerplaatsen.

Toelichting

Het college stelt de raad voor de grondexploitatie Gezondheidsplein te vervangen door de grondexploitatie Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum. Hiermee vestigen het Gezondheidsplein en het Gezondheidscentrum zich samen op de mooie centrale locatie aan de Emmalaan in Den Burg. Hiermee is Texel een prachtige medische voorziening rijker en wordt de medische zorg op Texel bestendig.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Majeure risico's	☐ Ja ☒ Nee
Beheer	☐ Ja ☒ Nee
Belanghebbenden	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☐ Ja ☒ Nee
Regie	
Zaaknummer	3250052

Bijlagen

Samenvatting grondexploitatie Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum (vertrouwelijk)
--

Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum bouwen samen aan de Emmalaan

Samenvatting

Het college stelt de raad voor de grondexploitatie Gezondheidsplein te vervangen door de grondexploitatie Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum. Hiermee vestigen het Gezondheidsplein en het Gezondheidscentrum zich samen op de mooie locatie aan de Emmalaan in Den Burg. Er ontstaat een win-win situatie. Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum kunnen elkaar versterken en hebben kortere lijnen om samen te werken. Voor de inwoners van Texel komen verschillende medische voorzieningen bij elkaar op een goed ontsloten locatie. Ook wordt de nodige zorg - waaronder de dialyse - op Texel langjarig veilig gesteld.

Gezondheidsplein

Het Gezondheidsplein omvat andere de apotheek, huisartsen, fysio en kinderopvang.

Gezondheidscentrum

Het Gezondheidscentrum omvat partijen vanuit de Zandkoog (onder andere huisartsen, diëtiste, verloskundige en polikliniek Noord West Ziekenhuis (NWZ)). Daarnaast het dialysecentrum dat nu in Oosterend is gevestigd en niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.

De beoogde nieuwbouw van het Gezondheidsplein was door de ontwikkelingen op de bouwmarkt financieel in zwaar weer gekomen en deze partij wilde zich op een kleiner gebouw richten. Het Gezondheidscentrum had reeds een plan gemaakt voor een locatie bij de Slingerweg. Op verzoek van het college zijn beide partijen met de gemeente in gesprek gegaan om te bezien of het mogelijk was om zowel het Gezondheidsplein als het Gezondheidscentrum te vestigen op de locatie aan de Emmalaan. Dit blijkt te kunnen, er zal sprake zijn van twee gebouwen.



Indicatief stedenbouwkundige schets

Er is een totaalpakket aan afspraken gemaakt. Deze hebben financiële consequenties voor de grondexploitatie. Verder is het college voornemens bij de verlening van de omgevingsvergunningen ontheffing te verlenen van de parkeernorm. Het college is ook voornemens de heffingsambtenaar te verzoeken om in deze uitzonderlijke en speciale situatie het Gezondheidsplein voor de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen vrijstelling te verlenen van leges. Over de nieuwe grondexploitatie neemt de raad een besluit. Over het voornemen ontheffing te verlenen van de parkeernorm kan de raad wensen en bedenkingen uiten.

Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum bouwen samen aan de Emmalaan

Argumenten tot advies

Aanleiding

Gezondheidsplein (GP)

Het GP met onder andere de apotheek, huisartsen, fysio en kinderopvang is een aantal jaar geleden gestart met het initiatief om een gezondheidsplein te realiseren naast de sporthal, op gemeentegrond. Daarvoor moest het bestemmingsplan gewijzigd worden en daaraan is door de gemeente medewerking verleend. Het bouw- en woonrijp - inclusief de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen die openbaar worden - worden onder toezicht van en sturing door de gemeente gerealiseerd. De kosten voor de parkeerplaatsen worden gedekt in de afspraken over de grondtransactie. De gemeente is eigenaar van de grond. Voorgaande is verwerkt in de grondexploitatie Gezondheidsplein.

Vanwege de toekomstplannen, de zichtlocatie en de ambitie heeft het GP een passend ontwerp gemaakt voor het gebouw. Na verlening van de omgevingsvergunning - eind 2021 - bleek de bouwwereld er heel anders voor te staan dan toen het GP begon met het initiatief. De arbeidslonen en de materiaalkosten waren exorbitant gestegen, hetgeen resulteerde in een bouwsom die de begroting ver oversteeg. Deze veranderde omstandigheden leidden ertoe dat het GP de overeenkomst met de gemeente niet kon aangaan. Omdat er onzekerheid was of zij wel aan de verplichtingen konden voldoen. Daarop heeft het GP onderzocht op welke wijze het initiatief toch doorgang zou kunnen vinden. Het versoberen van het ontwerp was niet eenvoudig en het verkleinen van de oppervlakte en dus de footprint bleek een serieuze optie. Dit zou dan wel een financieel effect hebben op de grondexploitatie, met name als gevolg van de verkoop van minder grond.

Gezondheidscentrum (GC)

De functies van het GC zitten nu voornamelijk gevestigd in de Zandkoog (onder andere huisartsen, diëtiste, verloskundige en polikliniek Noord West Ziekenhuis (NWZ)), maar ook een deel in Oosterend (dialysecentrum). Het dialysecentrum voldoet niet meer aan alle eisen en NWZ is dringend op zoek naar een andere passende locatie. De onderhandelingen met de eigenaar van de Zandkoog zijn vastgelopen. Na gesprekken met de gemeente zijn partijen uitgekomen op de locatie met een maatschappelijke bestemming achter het gemeentehuis aan de Slingerweg. Dit betreft gemeentegrond en de kavel is geheel beschikbaar. Het gebouw, parkeren en waterberging kunnen daarop gerealiseerd worden. Het ontwerp past binnen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning kan binnen 8 weken worden verleend. Het programma van eisen is uitgewerkt in een ontwerp en bijna gereed om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen. Alle partijen die samengaan in het GC hebben in september 2022 akkoord gegeven. Er was een 'GO' en het traject tot gronduitgifte zou worden opgestart.

Het vervolg

Het college is over deze situatie met betrekking tot het GP geïnformeerd en zag in het combineren van deze twee functies een 'win-winsituatie'. Maar zou de kavel aan de Emmalaan groot genoeg zijn voor beide functies? Willen beide partijen samenwerken? In welke vorm? Hoe is de bereidheid van de partijen?

Op verzoek van het college zijn GP, GC en gemeente met elkaar in gesprek gegaan. Duidelijk werd dat het GP en het GC graag willen samenwerken op de locatie Emmalaan, maar niet in 1 gebouw. Het GC heeft wel laten weten weinig tot geen rek te hebben in hun planning (opening Q1 2024). Dit laatste mede door de urgente situatie van het dialysecentrum in Oosterend. Daarnaast was nodig dat de door de gemeente opgegeven grondprijs voor de Slingerweg vergelijkbaar bleef, aangezien de bestaande businesscase voor het GC net aan sluitend was.

Het GP heeft geconstateerd dat hun gebouw slanker en minder ambitieus kan worden uitgevoerd, dus een met kleinere footprint, waardoor er ruimte ontstond voor het GC op hetzelfde perceel.

De conclusie van de verkenning is dat het GP (afgeslankt) en het GC binnen de regels van het bestemmingsplan en binnen het maatschappelijke bouwvlak op de Emmalaan gerealiseerd kunnen worden.

De voordelen van de bouw van beide initiatieven op de locatie aan de Emmalaan zijn:

1. versterking van functies op 1 locatie
2. gemak en duidelijkheid voor de patiënten en cliënten: alles op 1 locatie
3. betere bereikbaarheid voor ambulancediensten
4. letterlijk kortere lijnen tussen de verschillende disciplines
5. kavel achter gemeentehuis blijft beschikbaar voor een andere maatschappelijke functie

Voorstel totaalpakket aan afspraken

Om dit te kunnen realiseren is e.e.a. onderzocht en doorgerekend:

- De parkeernorm: er zijn 47 parkeerplaatsen nodig volgens de parkeernorm. Er kunnen 33 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Er is dus een tekort aan 14 parkeerplaatsen en het is verantwoord hiervoor bij de omgevingsvergunningen ontheffing te verlenen en voor het tekort aan parkeerplaatsen uit te wijken naar het openbare parkeerterrein bij de sporthal. De 33 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen worden openbaar en worden door het GP en GC bekostigd.
- De grondprijs voor het GP en GC is opnieuw getaxeerd op basis van het nieuwe programma van eisen, waarbij ook de kosten voor bouw- en woonrijp maken (incl. parkeerplaatsen) zijn her-berekend.
- De grondexploitatie: deze is her-berekend op basis van de nieuwe taxatie, berekeningen bouw- en woonrijp maken etc. De herziene grondexploitatie komt € 138.000 negatief uit. Besluitvorming daarover is een bevoegdheid van de raad.
- Het Gezondheidsplein beschikt reeds over een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de locatie. Omdat dit bouwplan niet geëffectueerd werd is door de gemeente geïnitieerd en gestuurd op het samen met het GC gaan bouwen op 1 locatie. Vanuit de gemeente wordt dit beschouwd als een eenmalige en unieke kans om voor de toekomst van Texel de gezondheidszorg op 1 locatie in Den Burg te concentreren. Dat heeft nogal wat impact voor het bouwplan van het GP en de weer te maken kosten. Daarom vindt het college het niet redelijk en billijk dat het GP naast deze aanpassingskosten ook nog een keer de legeskosten moet dragen en komt hierin tegemoet met het voornemen om de heffingsambtenaar te verzoeken om vrijstelling te verlenen.

Didam-publicatie

De gemeente beschouwt GP en GC als enige serieuze gegadigde in de zin van het Didam-arrest. Van een selectieprocedure kan worden afgezien (en dus onderhands c.q. '1-op-1 gunnen'), als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. In dat geval dient het overheidslichaam zijn voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op zodanige wijze bekend te maken dat eenieder daarvan kennis kan nemen, waarbij het dient te motiveren waarom naar zijn oordeel op grond van de hiervoor bedoelde criteria bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Na besluitvorming door de raad zal het voornemen tot uitgifte in het Gemeenteblad worden gepubliceerd.

Advies

Verzocht wordt om in de raad van december 2022 te besluiten om medewerking te verlenen en een positief standpunt in te nemen ten aanzien het voornemen van de ontheffing op de parkeernorm en het tekort op de grondexploitatie. Het is niet de bedoeling dat de besluitvorming wordt uitgesteld naar 2023, omdat het college de continuïteit van de gezondheidszorg op Texel wil bestendigen.

Alternatieven

Doorgaan op het eerste spoor: Gezondheidsplein op de Emmalaan en Gezondheidscentrum op de Slingerweg. Dit wordt niet geadviseerd. Allereerst is dit een eenmalige kans om deze medische voorzieningen bij elkaar

gevestigd te krijgen. Verder moet er dan een andere passende partij gevonden worden die de resterende grond aan de Emmalaan afneemt.

Consequenties van het advies

- Financieel**

Kosten		
Incidenteel - voorziening ten laste van de algemene reserve	Voor het jaar 2022	€ 138.000

Geen dekking *	☐ Begroting	☐ Halfjaarrapportage	☒ Jaarrekening
----------------	------------------------------------	---	--

- * Toelichting**

De grondexploitatie Gezondheidsplein sloot op eindwaarde positief € 16.000. De grondexploitatie Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum sluit op eindwaarde negatief € 138.000

Dit wordt onder meer veroorzaakt door:

- lagere grondopbrengst;
- hogere kosten bouw- en woonrijp maken (meer verharding (los van de parkeerplaatsen) en hoger budget voor vervangend groen).

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Burgerlijk Wetboek boek 7

Aanleiding / Voorgeschiedenis / Eerdere besluiten

16 oktober 2019 Raadsbesluit Meewerken aan realisatie gezondheidsplein Den Burg Zuid (wensen en bedenkingen i.v.m. wijziging bestemmingsplan Den Burg Zuid)

21 oktober 2020: vaststellen GREX en proces en realisatie Gezondheidsplein Den Burg Zuid

10 december 2021 Omgevingsvergunning 'O 2552, Den Burg -Nieuwbouw van een gezondheidsplein' verleend

(Concept / Voorgenomen)

Raadsbesluit

Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum bouwen samen aan de Emmalaan

Doelenboom

Paragraaf

Paragraaf	E Grondbeleid
-----------	---------------

De raad van de gemeente Texel:

gelezen het advies van burgemeester en wethouders;

gehoord de raadscommissie;

Besluit

1. De grondexploitatie Gezondheidsplein te vervangen door de grondexploitatie Gezondheidsplein en Gezondheidscentrum, waarbij wordt ingestemd met een negatief saldo op eindwaarde ad. € 138.000 en voor dit negatieve saldo een voorziening te treffen ten laste van de algemene reserve;
2. Te besluiten geen wensen en bedenkingen te formuleren met betrekking tot het voornemen van het college om ontheffing te verlenen voor 14 van de 47 benodigde parkeerplaatsen.

Ondertekening

Vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 14-12-2022,

De griffier,

De voorzitter,

Zaaknummer 3250052

Bijlagen

Samenvatting grondexploitatie
Gezondheidsplein en
Gezondheidscentrum (vertrouwelijk)