



datum	28 november 2025
portefeuillehouder	Arjan Noorthoek
contactpersoon	Jeroen van Lemmen
fractie(s)	D66
onderwerp	Technische vragen Ambitiedocument-St.-Antonius-Ziekenhuis

Inleiding

In het raadsvoorstel “Nieuw-Middelland Ambitiedocument locatie St. Antonius Ziekenhuis” zijn de processtappen voor de planvorming van de ontwikkeling van de locatie Antonius ziekenhuis opgenomen. Tevens worden de rollen van het Antonius Ziekenhuis (grondeigenaar, verkoper van de grond en opdrachtgever voor bouw zorggebouw) en de gemeente (kaderstellend vanuit structuurvisie Middelland, vaststelling beeld/kwaliteitsplan, beheerder nieuwe openbare ruimte) geformuleerd.

Bij dit raadsvoorstel hebben wij de volgende vragen: *(Cursief zijn de teksten uit het raadsvoorstel)*

Vraag 1

Bij de selectie van een marktpartij wordt het voorliggende Ambitiedocument, samen met de geldende beleidsdocumenten, als kader meegegeven. Wat betreft het woonprogramma is daarom bijvoorbeeld in het Ambitiedocument opgenomen dat een substantieel deel van het woningprogramma binnen de categorie ‘betaalbaar’ moet vallen, zonder dat hierbij al percentages zijn vastgelegd. De exacte verdeling en definitie van ‘betaalbaar’ worden bij de start van de verkoopprocedure bepaald. Dat gebeurt dan op basis van het op dat moment geldende beleid en de actuele gemeentelijke kaders”. Verder geldt dat in een latere fase met de geselecteerde marktpartij afspraken worden gemaakt over de verschuldigde exploitatiebijdrage voor de Reserve Gebiedsfonds Middelland.

- Genoemd is dat het aandeel betaalbare woningen en de wooncategorieën” bij verkoopprocedure worden vastgesteld. Wordt met verkoopprocedure de verkoop van gronden door het Antonius ziekenhuis aan de ontwikkelaar bedoeld?
- Zo ja, is het woonprogramma een harde eis van de gemeente voor de latere goedkeuring op de plannen?

Antwoord 1

Met de verkoopprocedure wordt de selectie en verkoop door St. Antonius aan een ontwikkelaar bedoeld. Bij de start van de verkoopprocedure geeft St. Antonius het dan geldende gemeentelijke beleid mee als kader aan de ontwikkelaar om het plan en de bieding op te baseren. Daarbij is het woonprogramma een harde eis die in de verkoopprocedure wordt meegenomen.

Vraag 2

“Uit dat selectieproces (door Antonius Ziekenhuis) volgt een koopovereenkomst tussen St. Antonius en de geselecteerde marktpartij voor de gronden die in aanmerking komen voor herontwikkeling; het zorggebouw valt hier buiten.

Vervolgens sluit de gemeente met de geselecteerde marktpartij een intentieovereenkomst, conform de huidige aanpak in Nieuw-Middelland.

Met die intentieovereenkomst als basis zal met de marktpartij gewerkt worden aan een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. Dit plan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Ook is het de bedoeling dat in die fase tussen de gemeente en de marktpartij een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

- Volgens het stappenplan komt de gemeente pas na de selectie van de ontwikkelaar door het Antonius in beeld om te spreken over de nadere voorwaarden vanuit de gemeente.



Hoe borgt de gemeente dat de eisen van de gemeente (woonprogramma en afdracht een plek krijgen als randvoorwaarde in relatie tot de koopovereenkomst die het Antonius aangaat met de ontwikkelaar?

- Deze vraag geldt ook voor de afdracht die de ontwikkelaar moet doen t.b.v. de inrichting en afdracht openbare voorzieningen.

Antwoord 2

Het St. Antonius beoogt de gemeente Woerden actief te betrekken bij de verkoopprocedure. Als gemeente worden wij door St. Antonius uitgenodigd om als mede-gesprekspartner deel te nemen aan de dialoogronden met ontwikkelaars en daarbij onze beleidskaders en expertise in te brengen. De gemeente levert ook een inhoudelijke bijdrage aan de beoordeling van de inschrijvingen. Daarnaast worden de door de gemeente opgestelde model-intentieovereenkomst en model-antérieure overeenkomst tijdens de verkoopprocedure gedeeld. Zo weten ontwikkelaars vooraf welke afspraken met de gemeente gemaakt gaan worden nadat de gunning door St. Antonius heeft plaatsgevonden. Dat geldt dus ook voor de afspraken over bijvoorbeeld de vergoeding van gemeentelijke plankosten en de betaling van de exploitatiebijdrage volgens de Nota Gebiedsfonds Middelland.

Vraag 3

In het ambitiedocument wordt een aantal woningen van 400- 700 genoemd. Dit is een brede range. Er zijn vele factoren die bepalen hoeveel woningen op het grondoppervlak gerealiseerd kunnen wonen, waarbij ruimte en geld de beperkende factoren zijn. Hoe ziet de gemeente dat zij invloed heeft op het aantal te bouwen woningen als de ontwikkelaar al een grondprijs is overeengekomen met het Antonius Ziekenhuis en de gemeente daarvoor geen kader heeft vastgesteld?

Antwoord 3

Het Ambitiedocument is bedoeld om een realistisch kader mee te geven voor de ontwikkeling. De bandbreedte van 400 tot 700 woningen volgt direct uit de ambities om onder andere woningen toe te voegen én een gezonde groene woonomgeving te realiseren. Ontwikkelaars moeten binnen die bandbreedte en ambities komen tot een ontwerp en een financiële bieding aan St. Antonius. De grondprijs die tussen St. Antonius en ontwikkelaar wordt overeengekomen, volgt daarmee op een haalbare uitwerking binnen de kaders van het Ambitiedocument. De gemeenteraad zal het uiteindelijke stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan voor de locatie moeten vaststellen en een besluit nemen of het aantal woningen passend is binnen de doelstellingen voor Nieuw-Middelland en de andere beleidskaders.