

Technische vragen

Raadsvoorstel “Nieuw Middelland Ambitiedocument locatie St Antonius Ziekenhuis”

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*)

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?
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.
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?