



gemeente
Montfoort

Besluit Raad Nr.
Datum 01 JUL 2013

1059

RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: 19 juni 2013	Documentnr.	: 1059
Datum Raadsvergadering	: 1 juli 2013	Zaaknummer	: PROJECT-12-00029
Portefeuillehouder	: C.L. Jonkers		
Verantwoordelijk MT-lid	: N.T. Hoekstra		

Onderwerp:

Locatie nieuw gezondheidscentrum Linschoten.

Voorstel

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd:

1. Kennis te nemen van de beschrijving van de mogelijke locaties voor een nieuw gezondheidscentrum in Linschoten;
2. Te besluiten om locatie 3b voor het gezondheidscentrum te laten uitwerken zodat het definitieve voorstel inclusief financiële gevolgen in september aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd;
3. De kosten voor het onderzoek naar de verschillende varianten (€ 9.240,--) en voor de uitwerking van dit raadsbesluit (€ 15.000,--) als voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen en toe te voegen aan het voorbereidingskrediet "Herontwikkeling De Vaart";
4. Akkoord te gaan met de in dit raadsvoorstel opgenomen begrotingswijziging.

Bijlagen

1. Notitie 'een nieuw gezondheidscentrum voor Linschoten'
2. Toelichting onderzochte locaties nieuwe gezondheidscentrum Linschoten

Samenvatting

Op verzoek van de gemeenteraad is opnieuw onderzocht welke locaties geschikt zouden kunnen zijn voor de vestiging van een nieuw gezondheidscentrum in Linschoten. De verschillende mogelijkheden zijn in beeld gebracht en beoordeeld op haalbaarheid en wenselijkheid.

Aanleiding

Sinds geruime tijd wordt er gesproken met een groep huisartsen over de mogelijkheid voor een nieuw gezondheidscentrum in Linschoten. Op 22 april is het tussenresultaat van de gesprekken gepresenteerd aan de gemeenteraad als onderdeel van voorstel 983 'Herontwikkeling De Vaart'. Over de in voorstel 983 opgenomen locatie voor het gezondheidscentrum ontstond discussie, met name vanwege weerstand van de scholen in de omgeving. Middels een amendement is die locatie door de gemeenteraad verworpen en is aan



gemeente
Montfoort

het college opdracht gegeven te onderzoeken of een betere locatie kan worden gevonden. In dit raadsvoorstel zijn de mogelijke alternatieve locaties voor het gezondheidscentrum op een rij gezet en worden per locatie uitspraken gedaan over de kansen en mogelijkheden om daar een nieuw gezondheidscentrum te realiseren.

Aanpak

Allereerst zijn de randvoorwaarden en wensen van de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum (huisartsen, fysiotherapeut, apotheker) geïnterviewd, deze staan hieronder opgesomd:

1. Er moet voldoende en goed indeelbare ruimte zijn in het gebouw
2. Het moet een eigen gebouw zijn
3. De entree moet voldoende afgeschermd zijn
4. Het gezondheidscentrum moet goed toegankelijk zijn
5. De stichtingskosten moeten aanvaardbaar zijn
6. Het gezondheidscentrum moet snel te realiseren zijn
7. Het gebouw dient bij voorkeur centraal gelegen te zijn

Vervolgens zijn de mogelijke locaties onderzocht:

1. Aan de fysiotherapie op het nieuwe dorpsplein (oorspronkelijke voorstel)
2. In een nieuwe gevel van 'De Vaart'
3.
 - a. Aan de voorzijde van De Vaart
 - b. Aan de achterzijde van De Vaart
4. Bij 'De Nieuwe Lindescote'
5. In 'De Brede Vaart'
6. In de Jacob Barneveldstraat
7. Bestaand gebouw elders
8. Los gebouw op het nieuwe dorpsplein
9. Kavel 'Het Trefpunt'

Beoordeling van de onderzochte locaties (samenvatting)

In de bijlagen bij dit voorstel zijn de verschillende locaties uitgewerkt en beoordeeld op de volgende beoordelingscriteria:

- Mate waarin kan worden voldaan aan de wensen van de toekomstige gebruikers
- Stedenbouwkundig (locatie en verschijningsvorm)
- Financiële aspecten voor de gemeente
- Het tijdpad
- Bezwaren van omwonenden



gemeente
Montfoort

Samenvatting beoordeling van de 9 onderzochte locaties

Locatie	1	2	3a	3b	4	5	6	7	8	9
	verworpen	vervalt	vervalt			vervalt	vervalt		vervalt	vervalt
Wensen gebruikers	++			++	++			+		
Stedenbouwkundig	+			+	+-			?		
Financiële aspecten	++			+-	--			-		
Tijdpad	++			+-	+-			++		
Omwonenden	+-			+	+-			+-		

Locatie 1 is door de raad van 22 april verworpen en wordt hier slechts gebruikt als referentie. Locaties waarbij de opmerking 'vervalt' is geplaatst zijn niet akkoord voor de gebruikers en zijn ook niet verder gewaardeerd op de beoordelingscriteria.

Kansrijke locaties voor het nieuwe gezondheidscentrum

Op basis van de beoordeling, in overleg met de toekomstige gebruikers van het gezondheidscentrum Linschoten, en in overleg met de stichting LiBel zijn de volgende locaties als 'kanshebbers' aangemerkt:

- Locatie 3b Achter 'De Vaart'
- Locatie 4 Bij 'De Nieuwe Lindescote'
- Locatie 7 Bestaand gebouw elders in Linschoten

Voorstel

Van de overgebleven locaties scoort locatie 3b (perceel achter De Vaart nabij het park) veruit het beste. Het college stelt voor om die locatie verder te gaan uitwerken en te pogen met de initiatiefnemers en hun adviseur overeenstemming te bereiken over de voorwaarden waaronder op deze locatie een nieuw gezondheidscentrum voor Linschoten kan worden ontwikkeld. Locatie 4 (bij De Nieuwe Lindescote) wordt dan als alternatief achter de hand gehouden. In september kunnen de definitieve resultaten van de onderhandelingen en uitwerking aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Argumenten

- Zowel locatie 3b als locatie 4 voldoen aan de belangrijkste randvoorwaarden voor de initiatiefnemers. Beide locaties zijn nog binnen de gestelde deadline realiseerbaar, liggen op een goed bereikbare locatie bij of aan het toekomstige dorpsplein, en zijn indeelbaar volgens de wensen van de beoogde gebruikers.
- Locatie 3b zal naar verwachting weinig weerstand oproepen bij omwonenden. Locatie 4 ligt mogelijk lastiger omdat in die variant het gebouw van de nieuwe Lindescote zal moeten verschuiven of worden aangepast. Een dergelijke verschuiving zal bij omwonenden misschien op bezwaar stuiten, maar is in



gemeente
Montfoort

ieder geval voor GroenWest een probleem omdat het ontwerp dan ingrijpend moet worden aangepast en er bovendien op een bestemmingsplanwijziging moet worden gewacht.

- Ruimtelijk/stedenbouwkundig zijn zowel locatie 3b als locatie 4 geschikt. Locatie 3b scoort in stedenbouwkundig echter beter dan locatie 4. Mogelijk is een vestiging van een gezondheidscentrum achter De Vaart aanleiding om stedenbouwkundig iets breder te kijken, bijvoorbeeld naar de kansen om de achter van De Vaart te verbeteren, de toegang tot het park te veranderen, etc.
- In financieel opzicht scoort locatie 3b aanmerkelijk hoger dan locatie 4. In het eerste geval worden er namelijk grondopbrengsten gegenereerd, in het tweede geval worden de geprognosticeerde grondopbrengsten juist verlaagd (grondopbrengsten voor woningbouw zouden worden vervangen door grondopbrengsten voor voorzieningen). Gegeneerde grondopbrengsten kunnen worden benut als kostendrager voor de herinrichtingsplannen rondom De Vaart.

Alternatieven

- Locaties die door de gemeenteraad al zijn afgewezen (locatie 1) of vanwege de eisen van de gebruikers zijn afgefallen (locaties 2, 3a, 5, 6, 8, 9) zijn niet als alternatief uitgewerkt.
- Een locatie voor het gezondheidscentrum direct tegen of volledig geïntegreerd in het gebouw van De Nieuwe Lindescote is onderzocht maar blijkt niet (en zeker nu niet meer) realistisch. Ruimtelijk past de functie niet in het ontworpen gebouw, het alsnog inpassen zou ingrijpende gevolgen hebben voor het ontwerp en bovendien een nieuwe bestemmingsplanprocedure vereisen.
- Indien de gemeente geen geschikte locatie weet aan te wijzen voor het gezondheidscentrum dan zullen de huisartsen (en overige gebruikers) hun pijlen richten op een bestaand gebouw in Linschoten (in het overzicht is dit opgenomen als 'locatie 7'). Dat zou betekenen dat er wel een nieuw gezondheidscentrum voor Linschoten tot stand komt, alleen maakt het dan geen onderdeel meer uit van de gebiedsontwikkeling van De Vaart c.q. het cluster van voorzieningen rond het Burgemeester De Geusplein. Bovendien zou daarmee de belangrijkste kostendrager voor de gebiedsontwikkeling komen te vervallen.

Beoogd resultaat

Met dit voorstel wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de meest geschikte locatie voor het gezondheidscentrum in Linschoten. De keuze voor een locatie is belangrijk omdat daarmee duidelijkheid wordt gegeven aan de initiatiefnemers van het gezondheidscentrum en omdat daarmee tevens wordt bepaald of het gezondheidscentrum als functie en als kostendrager voor de gebiedsontwikkeling rondom De Vaart kan gaan fungeren.

Financieel / plankosten

Allereerst zijn er plankosten gemaakt voor de inventarisatie van de mogelijke locaties voor het gezondheidscentrum van ca € 9.240,-. De raad is van deze extra kosten op de hoogte gesteld door middel van informatienota 2051. Deze plankosten zijn extra ten opzichte van de geraamde plankosten in voorstel 983



gemeente
Montfoort

van 22 april 2013. Indien wordt ingestemd met de uitwerking van de voorkeurslocatie 3b dan worden voor die stap in het proces nog eens extra kosten gemaakt van ca € 15.000,-.

	plankosten locatiekeuze			plankosten uitwerking		
	Inzet	tarief	kosten	Inzet	tarief	kosten
Projectleider	48	100	€ 4.800,-	50	100	€ 5.000,-
Stedenbouwkundige	20	100	€ 2.000,-	40	100	€ 4.000,-
Planeconoom	20	90	€ 1.800,-	40	90	€ 3.600,-
Jurist	8	80	€ 640,-	10	80	€ 800,-
Advieskosten	-	-	€ 0,-	-	-	€ 1.600,-
Totaal			€ 9.240,-			€ 15.000,-

Voorgesteld wordt om de bedragen van € 9.240,- en € 15.000,- conform bijgaande begrotingswijziging toe te voegen aan het voorbereidingskrediet "Herontwikkeling De Vaart", dat op 5 september 2011 (besluitnummer 695) door de raad is ingesteld.



gemeente
Montfoort

[illegible]



gemeente
Montfoort

Financieel / gevolgen van de locatiekeuze

Naast de plankosten heeft de locatiekeuze ook financiële gevolgen voor de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling De Vaart, mogelijk ook voor de grondexploitatie van Voorvliet en voor de opstalexploitatie van De Brede Vaart. In de oorspronkelijke opzet (referentie: locatiekeuze 1) was de gebiedsontwikkeling van De Vaart kostendekkend met de grondverkoop voor het nieuwe gezondheidscentrum als belangrijkste kostendrager, de financiële gevolgen bij keuze voor een van de andere opties zijn als volgt:

Financiële gevolgen bij keuze voor locatie 3b

Indien gekozen wordt voor locatie 3b (achter De Vaart) dan worden ook daar grondopbrengsten gegenereerd die als kostendrager kunnen gaan fungeren. Toch is er ook een negatief financieel effect omdat de fysiotherapie dan hoogstwaarschijnlijk zal vertrekken uit zijn huidige praktijk in De Brede Vaart om bij het nieuwe gezondheidscentrum intrek te nemen. In De Brede Vaart zal daardoor een exploitatietekort ontstaan dat alleen kan worden gedekt indien er –op korte termijn– een goede huurder voor het vrijkomende gedeelte kan worden gevonden.

Financiële gevolgen bij keuze voor locatie 4

Indien het nieuwe gezondheidscentrum zou worden gerealiseerd aan de kruising van de Johan Barneveldstraat en de Laan van Rapijnen dan moet het gebouw van de Nieuwe Lindescote opschuiven in noordelijke richting. In financieel opzicht betekent deze variant dat de belangrijkste kostendrager in de grondexploitatie van de gebiedsontwikkeling van De Vaart wegvalt. De nieuwe locatie valt immers onder de grondexploitatie van Voorvliet. Voor de grondexploitatie van Voorvliet is er echter ook een negatief effect. Er moet grond voor woningbouw worden 'geofferd' voor grond voor voorzieningen, en laatstgenoemde functie levert een aanmerkelijk lagere grondopbrengst op.

Per saldo zou de vermindering in de grondexploitatie van De Vaart ca € 180.000,- bedragen en de vermindering in de grondexploitatie van Voorvliet nog eens ca € 100.000,- (afhankelijk van kavelgrootte, gekozen parkeeroplossing, etc.). Daar komt nog bij dat ook in deze variant de fysiotherapie als huurder zou vertrekken uit De Brede Vaart.

Financiële gevolgen bij keuze voor locatie 7

Indien de initiatiefnemers zouden besluiten een bestaand gebouw in Linschoten te gaan verbouwen om hun gezondheidscentrum te gaan vestigen dan vervalt het gezondheidscentrum als belangrijkste kostendrager voor de gebiedsontwikkeling van De Vaart. Het negatief effect op de gebiedsontwikkeling van De Vaart zal daardoor ca € 180.000,- bedragen. Ook in die variant zou de fysiotherapie als huurder vertrekken uit de Brede Vaart.

Tijdpad

Indien de gemeente raad op 1 juli 2013 zou besluiten in te stemmen met locatie 3b als eerste voorkeur dan kan direct gestart worden met het uitwerken van die locatie en de onderhandelingen met de huisartsen.



gemeente
Montfoort

Streven is dan om de definitieve resultaten van die acties in september aan de raad voor te leggen.

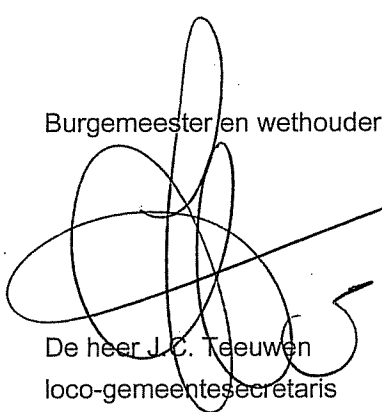
Aansluitend kan een bestemmingsplanprocedure voor uitsluitend het gezondheidscentrum worden opgestart.

Uitgaande van een positief verloop daarvan past deze planning nog in het streven om in november 2014 een gezondheidscentrum in Linschoten gerealiseerd te hebben.

Monitoring en evaluatie

Indien nodig wordt de raad via een informatienota op de hoogte gebracht van tussentijdse ontwikkelingen van het gezondheidscentrum.

Burgemeester en wethouders,



De heer J.C. Teeuwen
loco-gemeentesecretaris



De heer E.L. Jansen BA
burgemeester



gemeente
Montfoort

In de openbare vergadering van 1 juli 2013 heeft de gemeenteraad besloten: *met algemene stemmen*

1. Kennis te nemen van de beschrijving van de mogelijke locaties voor een nieuw gezondheidscentrum in Linschoten;
2. Te besluiten om locatie 3b voor het gezondheidscentrum te laten uitwerken zodat het definitieve voorstel inclusief financiële gevolgen in september aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd;
3. De kosten voor het onderzoek naar de verschillende varianten (€ 9.240,--) en voor de uitwerking van dit raadsbesluit (€ 15.000,--) als voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen en toe te voegen aan het voorbereidingskrediet "Herontwikkeling De Vaart";
4. Akkoord te gaan met de in dit raadsvoorstel opgenomen begrotingswijziging.

De griffier,

mevrouw Drs. E.C.M. van der Klauw

De voorzitter,

de heer E.L. Jansen BA