



## **Samenvatting**

De gemeente bereidt met Woningstichting Woonpunt een gezamenlijke gronduitgifte van de kavel aan de Kasteel Verduynenstraat 9 voor ten behoeve van de bouw van een gezondheidscentrum inclusief parkeren. Deze kavel bestaat uit 3 kadastrale percelen, waarbij de gemeente eigenaar is van het middelste perceel en Woningstichting Woonpunt van de 2 buitenste percelen. Het bestaande gebouw, dat nu in tijdelijk beheer is uitgegeven, op het gemeentelijk perceel zal worden gesloopt. In verband met de bodemverontreiniging zal een kleine sanering plaatsvinden op de plaats waar het parkeerterrein komt. De gemeente maakt met een omgevingsvergunning BOPA, de bouw en exploitatie van een gezondheidscentrum binnen het nieuw aan te wijzen bouwvlak, in afwijking van het geldende omgevingsplan mogelijk. Er zullen met Woonpunt afspraken over het kostenverhaal gemaakt worden (naar rato van de vierkante-meters eigendom), en de (gezamenlijke) aanbesteding. Vóór de publicatie van de aanbesteding (naar verwachting in juni/juli 2026) zullen u de gunningsvoorwaarden op hoofdlijnen en de koopovereenkomst ter goedkeuring worden voorgelegd.

### **1. Beslispunten**

1. Het gebouw op het gemeentelijk perceel te slopen.
2. Opdracht te geven voor de bodemsanering.
3. Met een BOPA procedure een afwijking van de huidige toegedeelde functie binnen het nieuwe bouwvlak op het bouwterrein mogelijk te maken, en afspraken met Woonpunt te maken over kostenverhaal (naar rato).
4. De aanbestedingsprocedure voor te bereiden.

### **Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2026:**

Conform.





De huidige toegedeelde functie van de percelen is volgens het Omgevingsplan (bestemmingsplan Noordoost) Wonen en Kantoor. De gemeente zal ter voorbereiding op de aanbesteding, een afwijking van de toegedeelde functie binnen het nieuwe bouwvlak voor “Gezondheidscentrum” door middel van een BOPA voorbereiden. De stedenbouwkundige randvoorwaarden inclusief bouwmassa en inrichtingsvoorwaarden voor het parkeerterrein zullen bij de aanbesteding worden gepubliceerd. De omgevingsvergunning BOPA zal na gunning passend worden gemaakt voor het winnende plan en in procedure gebracht ter goedkeuring.

In overleg met Woonpunt zullen de terreinen worden verkocht in het kader van de te houden aanbesteding. Aanbesteding is noodzakelijk omdat de gemeente een aantal eisen wil kunnen stellen aan het nieuw te bouwen gezondheidscentrum. Het stellen van eisen aan de bebouwing (anders dan van stedenbouwkundige aard) is voor de gemeente niet mogelijk in een gewone verkoopprocedure. Een van die eisen is bijvoorbeeld dat een nader te bepalen aantal vierkante-meters BVO tegen een marktconforme huurprijs beschikbaar komt voor een huisartsenpraktijk. De huisartsenpraktijk in Nazareth heeft aangegeven interesse te hebben in huisvesting in het nieuwe gezondheidscentrum. Of in de aanbesteding ook expliciet een plek gereserveerd mag worden voor deze huisartsenpraktijk, of meer algemeen voor een dergelijke functie, wordt nog onderzocht. Een nationale of Europese aanbestedingsprocedure voldoet tevens aan alle vereisten van “arrest Didam”.

Zowel de gemeente als Woonpunt hebben ter bepaling van de waarde van de gronden, een residuele taxatie laten uitvoeren; deze zal als basis worden gehanteerd bij de verkoop. In de residuele berekening is de wijze waarop door de ontwikkelaar in de energiebehoefte wordt voorzien niet meegenomen.

### **3. Beoogd effect**

De inzet van het WOP Limmel Nazareth uit 2010 is het verbinden van Limmel en Nazareth en het realiseren van een nieuw centrum voor beide wijken samen. De meerwaarde van een gezondheidscentrum aan de Kasteel Verduynenstraat is versterking van het voorzieningenniveau, complementair aan de functies die al geconcentreerd zijn in Hoolhoes: een school (IKC De Geluksvogel), een supermarkt en woningbouw. Naast de genoemde huisartsenpraktijk zijn bijvoorbeeld ook de jeugdgezondheidszorg en een fysiotherapie-praktijk geïnteresseerd om zich in het nieuwe gezondheidscentrum te vestigen (en daarmee dicht bij IKC De Geluksvogel).



Met de vestiging van een nieuw gezondheidscentrum op deze locatie, bij voorkeur met de genoemde functies, wordt de veerkracht van zowel Nazareth als Limmel vergroot.

#### **4. Argumenten**

- 1.1. Het slopen van het gebouw in gemeentelijke opdracht waarborgt een zorgvuldige aanpak van de in de opstal aanwezige asbest.
- 2.1. De sanerende maatregel voor de bodemverontreiniging op het beoogde parkeerterrein gaat deels uit "isoleren beheren controleren" bestaan en er een deel van de verontreiniging verwijderd worden.
- 3.1. Met een BOPA procedure een afwijking van de huidige toegedeelde functie binnen het nieuwe bouwvlak op het bouwterrein mogelijk te maken, biedt de ontwikkelaar/koper zekerheid dat realisatie van een gezondheidscentrum mogelijk is en zal de aanbesteding gunstig beïnvloeden.
- 4.1. De aanbestedingsprocedure voor te bereiden. Nazareth is een kwetsbare Veerkrachtige wijk; daarom zal worden onderzocht hoe met inachtneming van de Aanbestedingswet en jurisprudentie de gewenste invulling van het gezondheidscentrum kan worden ingepast. In de residuele taxatie is de wijze waarop in de energiebehoefte wordt voorzien niet meegenomen. Wanneer blijkt dat de huidige gasaansluiting en stroomaansluiting niet voldoende zijn voor de nieuwbouw, komen zonnepanelen en een (thuis)batterij voor eigen rekening van de ontwikkelaar.

#### **5. Kanttekeningen of risico's**

Er is instemming van Woonpunt vereist voor de keuzes die in de verkoopprocedure gemaakt worden. Met Woonpunt zal in het kader van het wettelijk verplicht kostenverhaal voor de noodzakelijke planologische afwijking, een vergoeding naar rato van het aantal vierkante-meters van de kosten van ambtelijke inzet en onderzoekskosten in het kader van de BOPA procedure overeengekomen moeten worden.

#### **6. Financiële gevolgen**

De inbrengwaarde, sloopkosten van het gemeentelijk gebouw, de saneringskosten en de gemaakte en te maken ambtelijke kosten voor deze voorbereidingsfase zijn geraamd op € 0,5 mln. exclusief btw. Deze kosten zijn voorzien binnen de Gebiedsgerichte samenwerkingsafspraken woningcorporaties 2022-2026 (Raadsbesluit 25 januari 2022).



Er zijn in deze voorbereidende fase geen opbrengsten voorzien. De BTW over de sloopkosten zijn verrekenbaar met de BTW over de grondprijs.

De financiële gevolgen en fiscale aspecten voor de vervolgfase (zie paragraaf 7) zullen u in het collegevoorstel met de gunningsvoorwaarden op hoofdlijnen, en de overeenkomst worden voorgelegd.

### **7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie**

Het college besluit opdracht te geven om het gemeentelijk gebouw aan de Kasteel Verduynenstraat 9 te slopen en het terrein deels te saneren, ter voorbereiding van de gronduitgifte. Onderdeel van de voorbereiding maken verder uit het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden, de BOPA procedure om afwijking van de huidige toegedeelde functie mogelijk te maken, en de voorbereiding van de aanbestedingsprocedure. Een en ander dient te worden afgestemd en vastgelegd met Woonpunt.

### **8. Communicatie**

Het voornemen om op deze locatie een gezondheidscentrum te realiseren is al meermaals besproken in de periodieke overleggen die we buurtbewoners en buurtorganisaties hebben in het kader van de Veerkrachtige Wijkaanpak in Nazareth en dat voornemen wordt door de bewoners al heel positief onthaald.