

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Oukje Reijnen Tel.: (0495) 57 52 94	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-007124

ONDERWERP

Herontwikkeling Kerk Groenewoud

ADVIES

Instemmen met de intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en PSW inzake de realisatie van een woonbegeleidingscentrum voor personen met een verstandelijke beperking op de locatie Kerk Groenewoud.

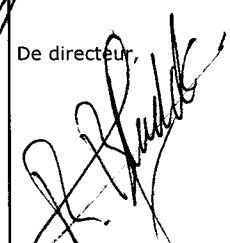

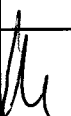



TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

B&W-besluit 13 maart 2012: Herontwikkeling voormalige kerk De Goede Herder a/d Maaslandlaan

B&W-besluit 5 februari 2013: Afzien van nieuwe ontwikkeling van patiowoningen: Het afzien van de ontwikkeling van een tiental levensloopbestendige patiowoningen op deze locatie heeft de weg vrij gemaakt om afspraken te maken over de mogelijke ontwikkeling van een woonbegeleidingscentrum voor personen met een verstandelijke beperking.

Algemeen:

Gemeente Weert en PSW (Stichting Pedagogisch Sociaal Werk Midden-Limburg) willen afspraken maken over de mogelijke ontwikkeling van een woonbegeleidingscentrum voor personen met een verstandelijke beperking op de locatie van de Kerk Groenewoud. PSW biedt zorg, begeleiding en ondersteuning aan kinderen en (jong)volwassenen met een verstandelijke handicap bij wonen, dagbesteding/werken/onderwijs en vrije tijd.

Weert, 10 april 2014 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 6 mei 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
06 MEI 2014

Nummer:

3

De secretaris



Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1

Het gaat om een wooncomplex met woningen voor 21 cliënten met zwaar somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen (ernstig verstandelijk gehandicapt). De toekomstige bewoners zijn voor een groot deel afkomstig uit Weert en Nederweert en omstreken, waardoor het netwerk van de bewoners in staat is een actieve rol in het dagelijks leven van de bewoners te spelen. Verder is in de directe nabijheid het AC Zonnehuis gevestigd.

Argumenten:

Doel en strekking van deze overeenkomst is de gemaakte afspraken tussen gemeente Weert en PSW vast te leggen. Wanneer voor PSW blijkt dat het initiatief financieel haalbaar is, wordt deze intentieovereenkomst omgezet in een koopovereenkomst. De intentieovereenkomst is als bijlage toegevoegd.

Het plan van PSW kan rechtstreeks binnen de huidige bestemming gerealiseerd worden mits binnen het huidige bouwblok wordt gebouwd, waardoor geen planologische procedure doorlopen hoeft te worden en er geen risico op planschade is. Het plan concurreert qua afzet niet met andere lopende nieuwbouwplannen en grondexploitaties

Deze locatie maakt onderdeel uit van een grotere groene zone in Groenewoud ook wel de groene long genoemd. In deze groene long liggen veelal bijzondere maatschappelijke voorzieningen zoals een woonzorgcomplex, een middelbare school en een basisschool. Qua functie past een woonbegeleidingscentrum prima in deze zone.

Kanttekeningen:

In het kader van de te voeren onderhandelingen met ontwikkelende partijen is het noodzakelijk dat er vooraf tussen de gemeente en het Bisdom Roermond overeenstemming bestaat over de uitleg van voorwaarden uit de koopovereenkomst d.d. 8 juni 2005 en of daar financiële consequenties uit voortvloeien. Na het sluiten van de intentieovereenkomst kan de gemeente in contact treden met het Bisdom om deze overeenstemming te bereiken.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Volgens de intentieovereenkomst moeten partijen vóór 1 november 2014 besloten hebben of het project haalbaar is en moet een koopovereenkomst gesloten zijn.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De partijen dragen de eigen interne kosten gedurende de fase van de intentieovereenkomst.

De initiatiefnemer kan aan de beëindiging van de intentieovereenkomst geen recht ontlenen op vergoeding/compensatie in welke vorm dan ook.

Omdat de gesprekken met PSW over het realiseren van een woonbegeleidingscentrum op deze locatie zijn opgestart onder het grondprijnsbeleid 2012-2013 is in de intentieovereenkomst de grondprijs uit dit grondprijnsbeleid opgenomen. De voorwaarde hierbij is dat dit uiterlijk vóór 1 november 2014 leidt tot een getekende koopovereenkomst.

Begrotingspost:

De grondverkoop is opgenomen in de grondexploitatie van Wozoco Groenewoud. Het saldo van de verkoopopbrengst en de nog te maken sloopkosten levert een positieve cashflow. De te verwachten kosten en opbrengsten zijn verwerkt in de jaarrekening 2013 en de risicoanalyse. De grondexploitatie kent een positief eindsaldo.

Beschikbaar bedrag:

Niet van toepassing

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Wijk- of dorpsraden
- ❖ Organisaties/Instellingen
- ❖ Interne organisatie
- ❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: Wijkraad Groenewoud
PSW, huidige huurders kerk

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Overig: mondeling

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

O. Hermus, planeconomisch adviseur grondbedrijf
M. Jans, senior juridisch beleidsadviseur, ruimtelijk beleid
M. Arts, beleidsadviseur omgevingsbeleid volkshuisvesting, ruimtelijk beleid
S. van Mensvoort, planoloog en stedenbouwkundige, ruimtelijk beleid
J. Jongeling, Beleidsadviseur monumenten en architectuur

Extern:

J. Wulms, Manager Zorgondersteuning en Vastgoedontwikkeling PSW
Jan Smolenaars, P+Consultancy, adviseur PSW

BIJLAGEN

Openbaar:

Intentieovereenkomst

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



INTENTIEOVEREENKOMST

Intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert en PSW te Roermond inzake de realisatie van een woonbegeleidingscentrum voor personen met een verstandelijke beperking op de locatie Kerk Maaslandlaan

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevr. drs. M.J.M. Meertens, directeur van de sector Stadsontwikkeling, verder te noemen: "**de gemeente**";

en

PSW, gevestigd aan de Charles de Gaullestraat 21, 6049 HB te Roermond, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M. van Ooijen, Bestuurder PSW, verder te noemen "**de initiatiefnemer**";

hierna gezamenlijk te noemen: "**de partijen**";

In aanmerking nemende

1. dat partijen afspraken willen maken over de mogelijke ontwikkeling van een woonbegeleidingscentrum voor personen met een verstandelijke beperking binnen het gebied zoals groen aangegeven op bijgevoegde situatietekening **[bijlage 1]**;
2. dat de gemeente het volledige eigendom heeft van de uit te geven grond;
3. dat de planontwikkeling geheel voor eigen rekening en risico van de initiatiefnemer tot stand wordt gebracht;
4. dat de gemeente de grond levert aan de initiatiefnemer onder overdrachtsbelasting en de grond bouwrijp maakt binnen één maand na levering van de grond;
5. dat het plangebied gelegen is binnen het bestemmingsplan "Weert-Oost" en bestemd is als "Maatschappelijke Doeleinden" en de ontwikkeling rechtstreeks binnen de huidige bestemming gerealiseerd worden mits binnen het bouwblok wordt gebouwd.
6. dat het initiatiefnemer bekend is dat de gemeente een voorbehoud dient te maken in verband met de benodigde goedkeuring van het Bisdom Roermond voor wat betreft de sloop van het voormalige kerkgebouw, in verband met de koopovereenkomst d.d. 8 juni 2005 **[zie bijlage 2]**
7. dat het initiatiefnemer bekend is
 - a. dat vooralsnog sprake is van een concept-overeenkomst;
 - b. dat in deze concept-overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde ambtelijk overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
 - c. dat de concept-overeenkomst na ondertekening door de initiatiefnemer ter goedkeuring aan burgemeester en wethouders van Weert wordt voorgelegd;
 - d. dat na goedkeuring van burgemeester en wethouders de overeenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de initiatiefnemer wordt toegezonden;
 - e. dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
 - f. dat er bij onthouding van de goedkeuring door burgemeester en wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming en dat de concept-overeenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen;

- g. dat partijen aan het niet tot stand komen van de intentieovereenkomst geen rechten kunnen ontlenen en partijen niet zijn gehouden tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;
- h. dat verlening van goedkeuring door burgemeester en wethouders geen prejudiciële werking heeft ten aanzien van de mogelijke totstandkoming van een koopovereenkomst en partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;
- i. dat alvorens een mogelijke koopovereenkomst met de gemeente tot stand komt opnieuw de goedkeuring door burgemeester en wethouders noodzakelijk is.

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1: Definities

a. Uit te geven gebied

Het uit te geven gebied is aangegeven op bijgevoegde kaart [**bijlage 1**]. Alle binnen dit gebied gelegen gronden en objecten vallen binnen de exploitatie van het gebied.

b. Koopovereenkomst

Wanneer de intentie wordt voortgezet in de realisering van een project, dan wordt deze intentieovereenkomst omgezet in een koopovereenkomst. De volgende onderwerpen worden hierin onder meer verder uitgewerkt:

1. sloop, bouw- en woonrijp maken, bodem- en grondkwaliteit;
2. grondoverdracht;
3. stedenbouwkundige eisen en ruimtelijke kwaliteit;
4. overdracht contractsverplichting;
5. duur, aanpassing, ontbinding en beëindiging van de overeenkomst, faillissement;
6. geschillen, etc.

Artikel 2: Doel & strekking van deze overeenkomst

Doel en strekking van deze overeenkomst is om de haalbaarheid van het initiatief te onderzoeken. Wanneer partijen mede op basis van de haalbaarheidsstudie besluiten dat het initiatief haalbaar en gewenst is, worden afspraken met betrekking tot de realisatie vastgelegd in een tussen partijen te sluiten koopovereenkomst.

Artikel 3: Positie ten opzichte van derden

- a. Tijdens de duur van deze overeenkomst onthouden partijen zich van contacten en onderhandelingen met derden t.a.v. het exploitatiegebied. Partijen onthouden zich voorts van definitieve overeenkomsten met derden ten aanzien van het uit te geven gebied, voor zover dit onderwerpen betreft, die strijdigheid kunnen opleveren met deze intentieovereenkomst tenzij hiertoe door partijen in gezamenlijkheid anders wordt besloten
- b. De in artikel 4 beoogde planontwikkeling kan enkel geschieden onder voorbehoud van goedkeuring door het Bisdom Roermond van de sloop van het voormalige kerkgebouw en de mogelijk daaraan verbonden voorwaarden.

Artikel 4: Plan en programma

1. De voorlopige uitgangspunten voor het uit te geven gebied betreffen de realisatie van:
 - o een wooncomplex met woningen voor 21 cliënten met zwaar somatische en/of psychogeriatrische aandoeningen (ernstig verstandelijk gehandicapt);
 - o het als gevolg van de planontwikkeling noodzakelijke aantal parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - o de ontsluitingsstructuur ten behoeve van de planontwikkeling op eigen terrein en waar nodig aanhakend op de openbare infrastructuur;
 - o de als gevolg van de planontwikkeling noodzakelijke infrastructurele aanpassingen buiten het exploitatiegebied.
 Het totaal der activiteiten te noemen "**de planontwikkeling**".
2. De planontwikkeling dient op een goede wijze ingepast te worden in de groene en open structuur van het park.

3. De initiatiefnemer spant zich in om de waardevolle elementen van de voormalige kerk te behouden. Dit houdt o.a. in onderzocht wordt of het glas in lood opnieuw toegepast kan worden in het nieuwe gebouw.
4. Er mogen geen sacrale afbeeldingen in het nieuwe gebouw worden teruggebracht.

Artikel 5: Informatie en communicatie

1. De initiatiefnemer treedt in overleg met de belanghebbenden en omwonenden over de planvorming en onder andere de kerktoren voor het sluiten van de koopovereenkomst.
2. Partijen zullen informatie beschikbaar stellen en ervaringen uitwisselen die nodig zijn voor de uitvoering van deze intentieovereenkomst.
3. De externe communicatie (belanghebbenden en omwonenden) vindt na gezamenlijk overleg tussen partijen plaats. Partijen beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie.
4. De gemeente is de eerste contactpersoon voor bewoners en belanghebbenden. Partijen houden elkaar op de hoogte over vragen en opmerkingen van derden die verband houden met de planontwikkeling.

Artikel 6: Financiën

1. Indien deze intentieovereenkomst vóór 1 november 2014 leidt tot een ondertekende koopovereenkomst, worden de grondprijzen gehanteerd uit de tweede tranche nota grondprijnsbeleid 2012
2. Het grondprijnsbeleid 2012 van de gemeente geeft aan, dat de grondprijs wordt bepaald op basis van €253,93 per m² bvo. De m² bvo worden bepaald op basis van het definitief ontwerp van het gebouw.
3. De partijen dragen de eigen interne kosten gedurende de fase van de intentieovereenkomst.
4. De initiatiefnemer kan aan de beëindiging van de intentieovereenkomst geen recht ontlenen op vergoeding/compensatie in welke vorm dan ook.

Artikel 7: Besluitvorming en tijdsbepaling

1. Vóór 1 november 2014 moeten partijen besloten hebben of het project haalbaar is en moet een koopovereenkomst gesloten zijn.
2. De in lid 1 genoemde einddatum kan éénmalig worden verlengd indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd. Na verlenging geldt het dan vigerende grondprijnsbeleid. Daarmee komt het gestelde in artikel 6 lid 1 te vervallen.

Artikel 8: Einde intentieovereenkomst

1. Deze intentieovereenkomst eindigt indien:
 - a. de einddatum van 1 november 2014 verstreken is zonder dat het in artikel 7 lid 1 gestelde resultaat bereikt is. Deze einddatum kan conform het gestelde in artikel 7 lid 2 eenmalig worden verlengd.
 - b. binnen de in artikel 7 lid 1 – en indien relevant artikel 7 lid 2 – genoemde termijn uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat de planontwikkeling niet haalbaar is. De initiatiefnemer deelt dit mede aan de gemeente, met opgave van redenen, binnen 8 weken na afloop van de in artikel 7 lid 1 of 2 genoemde einddatum en eindigt deze intentieovereenkomst.
 - c. een koopovereenkomst opgesteld en ondertekend door beide partijen.

Artikel 9: Ontbinding van de intentieovereenkomst

1. De gemeente is gerechtigd deze overeenkomst tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:
 - a. in geval initiatiefnemer in staat van faillissement raakt, surseance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;

- b. in geval initiatiefnemer zonder daarvoor de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de gemeente te hebben gekregen afwijkt van hetgeen in deze overeenkomst is overeengekomen.
2. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zal de initiatiefnemer geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 10: Slotbepalingen

1. Overdraagbaarheid van de rechten:

De rechten en plichten van de initiatiefnemer in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht aanvullende voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zal in elk geval als voorwaarde worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen vertragingen optreden.

2. Geschillen:

Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen. Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de te Weert bevoegde rechter.

3. Bijlagen:

Als bijlage behoort bij deze verklaring het hieronder genoemde en als zodanig gewaarmerkte stuk:

Bijlage 1: Kaart uit te geven gebied

Bijlage 2: Koopovereenkomst d.d. 8 juni 2005 met het Bisdom Roermond

Aldus overeengekomen in tweevoud opgemaakt en ondertekend te

Weert,

Gemeente Weert

mevr. drs. M.J.M. Meertens,
directeur sector Ruimte

Roermond, 14-6-2014

PSW

de heer M. van Ooijen,
bestuurder

BIJLAGE 1

Kaart uit te geven gebied

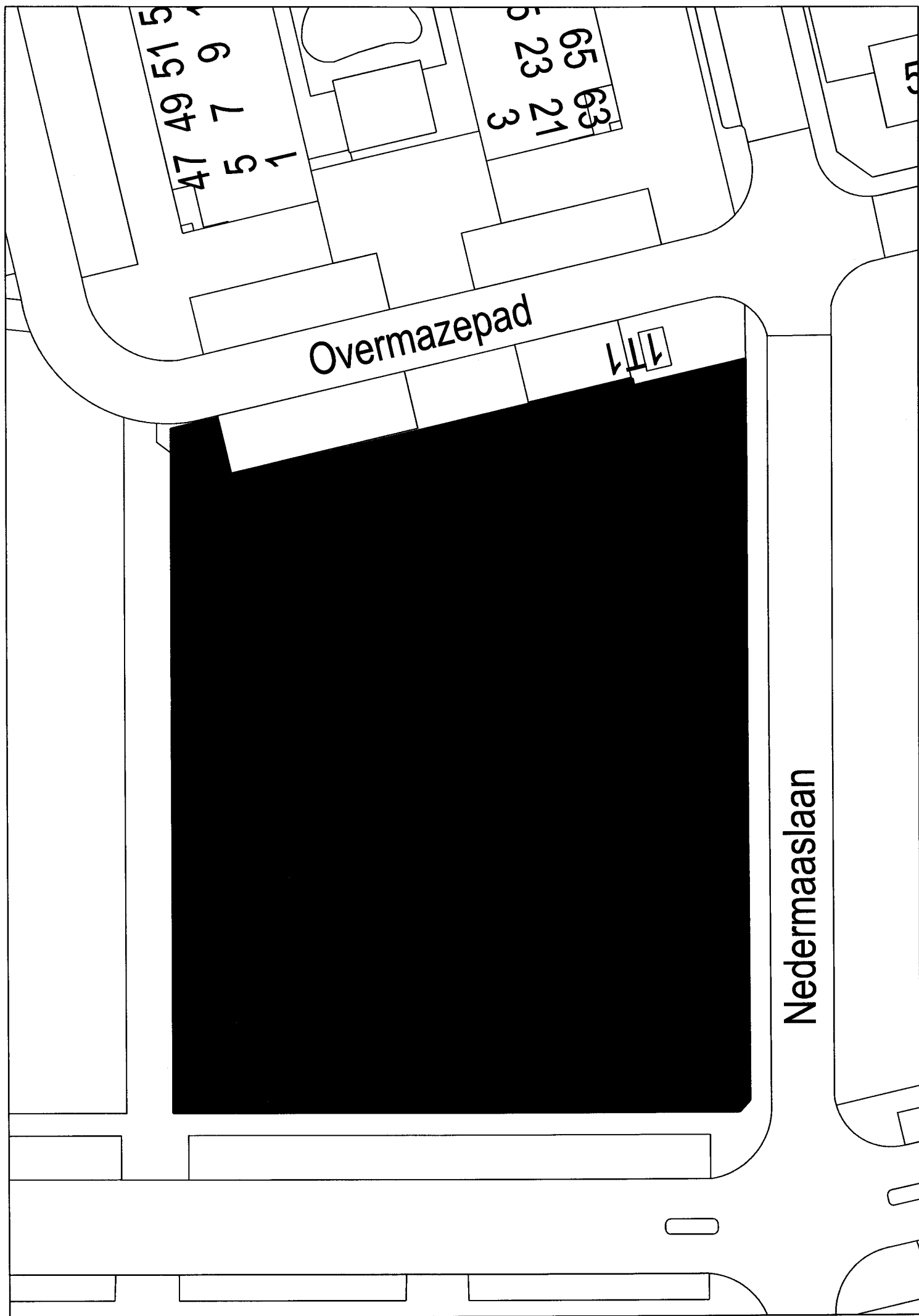
Paraaf gemeente:

.....

Paraaf initiatiefnemer:



.....



Overmazepad

Nedermaaslaan

111

47 49 51 5

7 9

5 1

3 23 65

63 21 63