

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z22-013827 D23-444131

Datum: 9 november 2023
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
B. Hooijschuur
020 – 540 3668
b.hooijschuur@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Ontwikkeling locatie Lindenlaan 315-323 te Amstelveen - Projectopdracht

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het op 18 mei 2021 vastgestelde 'Programma van Eisen Medisch centrum en Hospice Lindenlaan 315' d.d. 28 april 2021 in te trekken.
 2. De in de bijlage bij dit collegevoorstel opgenomen 'Projectopdracht Ontwikkeling Lindenlaan 315-323' vast te stellen.
 3. De gemeenteraad te informeren door toesturen van het collegevoorstel.
-

Samenvatting

De stad groeit, de behoefte aan maatschappelijke functies groeit daardoor ook. De ruimte is schaars en het is belangrijk om voldoende maatschappelijke functies beschikbaar te hebben in de stad. Hier ligt een knelpunt; de ruimte in de stad is beperkt en de vastgoedprijzen liggen hoog. Door het inzetten van gemeentegrond en gemeentelijk vastgoed blijft betaalbare ruimte voor maatschappelijke functies beschikbaar in de wijken. Lindenlaan 315 is de locatie waar basisschool 'de Linde' stond die in 2016 een nieuw gebouw heeft gekregen aan de overkant van de weg.

Er wordt sinds enige jaren onderzoek gedaan om te komen tot een mogelijke invulling van de gemeentelijke kavel aan de Lindenlaan. Hiertoe is op 18 mei 2021 door uw college een (ruimtelijk) Programma van Eisen (hierna: PvE) vastgesteld voor een medisch centrum en een hospice waarbij gemeentegrond zou worden verkocht voor deze bestemmingen. Omdat het zelf ontwikkelen van een medisch centrum en een hospice wettelijk en financieel niet mogelijk is gebleken wordt voorgesteld het vastgestelde PvE in te trekken en de projectopdracht (PO) vast te stellen (zie bijlage). In de PO wordt voorgesteld dat het medisch centrum in opdracht van de gemeente wordt gerealiseerd, het hospice maakt geen onderdeel meer uit van het beoogde programma.

Het bieden van voldoende kinderopvang en voor- en buitenschoolse opvang (kindcentrum) is van maatschappelijk belang. De gemeente heeft (blijvend) een inspanningsverplichting om het aanbod in de wijk Keizer Karelpark op peil te houden. Voor het verminderen van onderwijsachterstanden worden in deze wijk voorschoolse educatie en peuterarrangementen georganiseerd, hiervoor ontvangt de aanbieder via de gemeente subsidie van het Rijk. De kinderopvang vindt op dit moment plaats in basisschool 'De Linde' en het is onzeker of dit in de toekomst zo kan blijven. Bij groei worden de lokalen in gebruik genomen door het basisonderwijs zelf. Bij de verdere uitwerking van het project wordt onderzocht hoe een kindcentrum past binnen de beoogde functies en locaties.



Bij het opstellen van de woonzorgvisie ouderen is de woonzorgbehoefte van ouderen in Amstelveen in kaart gebracht en afgezet tegen de huidige woningvoorraad. Op basis van deze gegevens is geconcludeerd dat er te weinig woningen voor ouderen zijn in Amstelveen en dat het aanbod niet meer goed aansluit bij de vraag. Het tekort zal de komende jaren toenemen en de ontwikkeling van passende woonruimte voor ouderen met een zorgvraag is daarom meegenomen in het programma van deze projectopdracht. Hierbij is het uitgangspunt een gevarieerd aanbod van woningen te bouwen. In de PO is aangegeven hoe tot een invulling van de kavel met een medisch centrum, zorgwoningen en een kindcentrum kan worden gekomen.

Doel

De locatie Lindenlaan 315-323 ontwikkelen tot een nieuw duurzaam maatschappelijk cluster met daarin cruciale voorzieningen voor de wijk Keizer Karelpark.

Prestatie

Binnen een nog op te stellen stedenbouwkundig plan worden de volgende functies gerealiseerd inclusief een passende doelmatige inrichting van de openbare ruimte:

- Een medisch centrum voor 1^{ste} lijns zorg met een nog nader in te vullen maatschappelijke functie binnen het gebouw;
- Een gevarieerd programma met zorgwoningen voor ouderen inclusief ruimte voor één of meerdere gedeelde voorzieningen. Het programma van eisen voor de zorgwoningen volgt in de volgende fase;
- Een kindcentrum waar onder andere kinderopvang (0 tot 4 jaar), voor- en buitenschoolse opvang, worden georganiseerd.

Voorgeschiedenis en context

De aanloop van deze projectopdracht kent een langere periode, daarbij zijn onder andere een hospice en een kindcentrum onderwerp van onderzoek geweest van een beoogde ontwikkeling. Ook is in een eerdere fase uitgegaan van zelfrealisatie van een medisch centrum waarbij gemeentegrond verkocht zou worden.

Hospice

Het realiseren van een hospice is niet mogelijk gebleken omdat het de initiërende stichting niet lukte om voor eigen rekening en risico een kavel grond van de gemeente te kopen. De realisatie van een hospice maakt daarom geen onderdeel uit van het programma.

Medisch centrum

De gemeente en Medisch Centrum Lindenlaan B.V. (hierna: medici) hebben in 2020 een Project Start Up (PSU) brief ondertekend op basis waarvan partijen het haalbaarheidsonderzoek naar een medisch centrum op de locatie Lindenlaan in gang hebben gezet en partijen zouden overgaan tot het sluiten van een intentieovereenkomst. In die fase is onderzocht of de medici voor eigen rekening en risico en in eigen beheer een medisch centrum zouden kunnen ontwikkelen en oprichten. Omdat dit voor de medici financieel niet mogelijk bleek hebben zij een ontwikkelaar verzocht om het bouwplan voor hen te ontwikkelen en te realiseren waarna de medici de ruimten van deze ontwikkelaar zouden huren. Hiertoe is in opdracht van die ontwikkelaar een ontwerp gemaakt voor een passend gebouw voor het huisvesten van huisartsen, fysiotherapeuten en een apotheek met nog ongeveer 1.000 m² te verhuren extra vrije ruimte (nader in te vullen met een maatschappelijke functie). Tot het sluiten van een intentieovereenkomst is het niet gekomen omdat de gemeente, op grond van de Didam uitspraak van de Hoge Raad, niet over kon gaan tot de 1 op 1 verkoop aan deze ontwikkelaar. Daarnaast wenste de gemeente meer regie te nemen bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed. Onder



voorwaarde van het verkrijgen van een krediet van de gemeenteraad wordt het bestaande, goedgekeurde gebouwwontwerp overgenomen.

Zorgwoningen

Door verkoop van de kavel Lindenlaan aan een geschikte partij kunnen zorgwoningen gerealiseerd en geëxploiteerd worden. Uit verschillende verkenningen en uit de woonzorgvisie 2020 – 2024 blijkt dat er in Amstelveen veel behoefte is aan betaalbare (niet alleen sociale) zorgwoningen. De nut en de noodzaak van het realiseren van zorgwoningen voor ouderen in een woon-zorgcomplex met een ontmoetingsruimte komt veelvuldig in onderzoek en beleid naar voren. De groeiende groep ouderen vraagt om passende woonzorg-oplossingen. Ouderen blijven het liefst in hun eigen wijk, er wonen nu al veel ouderen in de omgeving van het plangebied.

Het kindcentrum

Het kindcentrum is nu gevestigd in montessorischool 'de Linde' aan de Lindenlaan 334. Bij groei is het wenselijk het nu in het schoolgebouw gefaciliteerde kindcentrum voort te zetten op een andere locatie dicht in de buurt. De vrijkomende lokalen kunnen dan weer worden ingezet voor het basisonderwijs zelf.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Het Programma van Eisen medisch centrum en hospice is achterhaald

Door de langere aanlooptijd van het project Lindenlaan is het PvE voor de bouw van een medisch centrum en hospice achterhaald en wordt deze ingetrokken. In het PvE werd uitgegaan van een gronduitgifte maar vanwege financiële redenen en het Didam arrest is het niet mogelijk om de grond zonder meer één op één te verkopen.

De behoefte aan huisvesting voor eerstelijns zorg in de wijk is urgent

De huisartsenzorg staat mede als gevolg van onvoldoende passende en betaalbare huisvesting in Amstelveen onder druk. De huisartsen van de Keizer Karelweg hebben een patiëntenstop, terwijl er behoefte is aan meer huisartsencapaciteit in deze wijk. Herhuisvesting in de wijk is cruciaal om de zorg van patiënten uit de wijk goed te kunnen blijven bedienen. Uitgangspunt is dat huisartsen met nieuwe praktijken samen met andere voorzieningen (apotheek en fysiotherapeut) op deze manier binnen de wijk gehuisvest kunnen blijven. Juist omdat in Keizer Karelpark een gemiddeld oudere en meer kwetsbare populatie woont, is beschikbaarheid en uitbereiding van eerstelijnszorg van groot belang.

Een groeiende groep ouderen vraagt om passende woonzorg oplossingen

In het kader van de Woonzorgvisie 2020-2040 ouderen is de woonzorgbehoefte van ouderen in Amstelveen in kaart gebracht en afgezet tegen de huidige woningvoorraad. Op basis van deze gegevens is geconcludeerd dat er te weinig woningen voor ouderen zijn in Amstelveen en dat het huidige aanbod niet meer goed aansluit bij de vraag. Het tekort zal de komende jaren allen maar toenemen en de ontwikkeling van passende woonruimte voor ouderen met een (toekomstige) zorgvraag is daarom van groot belang.

Het waarborgen van voldoende kinderopvang is maatschappelijk wenselijk

De gemeente heeft (blijvend) een inspanningsverplichting om het aanbod van kinderopvang in de wijk Keizer Karelpark op peil te houden. De kinderopvang vindt op dit moment plaats in basisschool 'De Linde' en het is onzeker of dit in de toekomst zo kan blijven. Bij groei worden de lokalen in gebruik genomen door het basisonderwijs. Bij de verdere uitwerking van het project wordt onderzocht hoe een kindcentrum past binnen de beoogde functies en locaties. Alternatieve locaties buiten het plangebied worden ook onderzocht.



Keuzemogelijkheden/alternatieven

n.v.t.

Participatie

Er heeft in een eerdere fase een digitale informatieavond plaatsgevonden en omwonenden hebben een brief met informatie over het project ontvangen. Na vaststelling van de projectopdracht wordt er een brief verstuurd naar omwonenden over de plannen. Met betrekking tot het bouwplan medisch centrum vindt op regelmatige basis overleg plaats met de betrokken huisartsen.

Kantekeningen en risico's

De keuze van het woonzorg programma heeft effect op de business case

Er is behoefte aan nieuwe woonzorgconcepten in zowel de sociale huur als midden huur en ook is er behoefte aan vrije sector huurwoningen. De schaarste ligt echter voornamelijk bij woningen in het sociale- en middensegment. Bij een zwaartepunt op deze laatste categorieën huurwoningen wordt het lastiger om minimaal een financieel neutrale business case te realiseren.

De intentie is om het bouwontwerp medisch centrum over te nemen en te bouwen

Het krediet om het bouwontwerp te kunnen overnemen en de bouw te realiseren moet nog beschikbaar worden gesteld door de gemeenteraad. Voor de ongeveer 1.000 m² te verhuren extra vrije ruimte (nader in te vullen met een maatschappelijke functie) moet nog een nadere invulling worden gevonden.

Financiën

Investerings

De ontwikkeling van de locatie Lindenlaan 315 vraagt investeringen van de gemeente. In afwachting van separate kredietaanvragen bevat het investeringsplan Maatschappelijk Vastgoed 2024-2027 (Perspectiefnota 2024/Programmabegroting 2024) de volgende kredietreserveringen:

- | | |
|---|-------------------------------|
| • Maatschappelijke ruimte, inclusief inrichting openbare ruimte | € 4.450.000 (onrendabel deel) |
| • Kinderopvang | € 4.000.000 (rendabel deel) |
| • Medisch centrum | € 4.150.000 (rendabel deel) |

Grondexploitatie

De gemeente is eigenaar van de kavel. Dit betekent dat de gemeente de locatie bouw- en woonrijp zal maken en bouwrijpe kavels uitgeeft. De kavel ten behoeve van het medisch centrum zal een interne levering zijn op basis van de door het college vastgestelde maatschappelijke grondprijzen (€ 180,-/m² bvo voor publieke functies zonder winstoogmerk op prijspeil 1-1-2023). De kavels voor zorgwoningen worden aan externe (markt)partijen uitgegeven. De grondexploitatie Lindenlaan laat een tekort zien. Hiervoor is bij het raadsbesluit actualisering grondexploitaties van 24 mei 2023 al een voorziening getroffen van

€ 461.000,-. De verdere uitwerking van het programma in (zorg) woningen zal vertaald worden in de grondexploitatie.



Vervolgstappen

Uitvoering en indicatieve procesplanning

In de projectopdracht is een indicatie opgenomen van de fasering en planning van het medisch centrum en de zorgwoningen. Op hoofdlijnen de belangrijke mijlpalen:

- Bepalen wijze grondverkoop Q1 en Q2 2024
- Uitvoeren stedenbouwkundige studie voor de zorgwoningen Q1 en Q2 2024;
- Opstellen projectnota Q2 2024
- Huurintenties medisch centrum 1^{ste} lijns zorg vastleggen Q1 2024
- Aanvragen (voorbereidings)krediet medisch centrum Q3 2024

Evaluatie

n.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

De gemeente hanteert bij (gebieds)ontwikkelingen de 'Leidraad Duurzaam bouwen en gebiedsontwikkelen'. Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu zo min mogelijk wordt belast, een optimale woonkwaliteit wordt gerealiseerd en de gebouwen en de openbare ruimte een lange levensduur hebben. Er wordt gestreefd naar een zo min mogelijk milieubelasting in alle fasen; ontwerp, tijdens de bouw, verbouw, renovatie, sloop en in de gebruiksfase. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de volgende thema's:

- Energie;
- Circulair bouwen;
- Groen en Ecologie;
- Klimaatadaptatie;
- Mobiliteit.

De gemeente wil in overleg met partijen een zo duurzaam mogelijk gebied creëren, zowel qua gebouwen als de openbare ruimte. De focus in dit project ligt op energieneutraliteit, circulariteit en groen en ecologie. In dit gebied zijn goede kansen om groen, ecologie en klimaatadaptatie in samenhang te ontwerpen.

Bijlagen

1. Projectopdracht Ontwikkeling Lindenlaan 315-323

Behandeld in B&W-vergadering: 21 november 2023

Besluit B&W: Besloten wordt conform de voorgestelde beslissing.