

Kennisgeving

Inzake het voornemen tot het selecteren van een partner voor het aangaan van een intentieovereenkomst terzake de ontwikkeling en realisatie van een integrale maatschappelijke voorziening met zorgwoningen en een kind centrum aan de Lindenlaan 315 – 323 in Amstelveen.

Voornemen

Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Amstelveen ("de Gemeente") maakt bekend dat zij voornemens is Stichting Amstelring Groep ("de Partner") te selecteren als partner om gezamenlijk de ontwikkeling op te pakken van een integrale maatschappelijke voorziening met zorgwoningen en een kindcentrum op -een deel van- het gemeentelijke perceel aan de Lindenlaan 315 – 323 te Amstelveen, kadastraal bekend gemeente Amstelveen, sectie M, nummer 7136 (gedeelte), ter grootte van circa 10.000 m² ("de Locatie"). Hiervoor is de Gemeente voornemens een intentieovereenkomst aan te gaan met de Partner.

Indien de voorgenomen ontwikkeling met goed gevolg wordt uitgewerkt, is de Gemeente voornemens om voor de realisatie een vervolgovereenkomst met de Partner aan te gaan, waarvan tevens een grondtransactie onderdeel is voor het gedeelte van het plan dat niet in eigendom blijft van de Gemeente. Dat betreft het gedeelte van de ontwikkeling waarin de zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen zijn opgenomen. De Gemeente houdt zelf het kindcentrum in eigendom.

Inhoud beoogde ontwikkeling Lindenlaan 315-323, processtappen en criteria partner

De Lindenlaan 315-323 te Amstelveen betreft een voormalige schoollocatie in de wijk Keizer Karelpark, gelegen tussen het Augustinuspark en de William Boothlaan, en het perceel is in eigendom van de Gemeente. De vigerende bestemming is maatschappelijk en de Gemeente wenst hier te komen tot de ontwikkeling van een duurzaam maatschappelijk cluster bestaande uit een medisch centrum met eerstelijns zorg, zorgwoningen en een kindcentrum.

Vanwege de groei van de stad neemt ook de behoefte aan maatschappelijke (zorg)voorzieningen in de wijken toe, terwijl de beschikbare ruimte daarvoor onder druk staat. Daarnaast bestaat er een groeiende behoefte aan woonzorgconcepten. Voor beide functies is betaalbaarheid een punt van aandacht. De gemeente heeft ook een inspanningsverplichting om te zorgen voor voldoende aanbod van kinderopvangvoorzieningen.

In de wijk Keizer Karelpark bestaat een grote behoefte aan huisvesting voor huisartsen en andere eerstelijns zorgvoorzieningen. De Gemeente ziet voor zichzelf een rol in het duurzaam beschikbaar houden van huisvesting voor dergelijke voorzieningen en wenst daarom in eigen beheer een medisch centrum te ontwikkelen en realiseren. Om te voldoen aan de groeiende behoefte aan kinderopvang wenst de Gemeente ook in eigen beheer een kindcentrum te ontwikkelen. Daarnaast wil de Gemeente ter uitvoering van de gemeentelijke beleidsvoornemens zoals onder meer vastgelegd in de gemeentelijke Woonzorgvisie ouderen 2022-2024, ruimte bieden aan de ontwikkeling van een woonzorgconcept voor ouderen, waarbij ook zorgwoningen in de sociale huur onderdeel moeten zijn van het programma.

Het gemeentelijke perceel aan de Lindenlaan is geschikt voor deze beoogde ontwikkeling van een duurzaam maatschappelijk cluster. Deze ontwikkeling past deels in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan en voor een deel is een planologische maatregel nodig.

Op de Locatie, wenst de Gemeente te komen tot een gecombineerde ontwikkeling van zorgwoningen voor ouderen en een kindcentrum voor onder andere het bieden van kinderopvang en voor- en buitenschoolse opvang. Het combineren van deze twee functies is wenselijk en noodzakelijk om tot een efficiënte invulling van de Locatie te komen. De ontwikkeling van het kindcentrum geschiedt in opdracht en exploitatie/beheer van de Gemeente. Zorgwoningen ontwikkelen en in eigendom en beheer nemen past niet bij de rol en taak van de Gemeente. Daarvoor dient de samenwerking te worden gezocht met een ontwikkelende partij die deze voorziening voor zichzelf ontwikkelt en realiseert en ook zal exploiteren. Met het oog op de duurzame instandhouding van de beoogde maatschappelijke ontwikkeling is het de wens van de Gemeente dat deze partij ook zelf de zorg kan en zal verlenen en beschikt over een regionaal netwerk van samenwerkingspartners met structurele werkafspraken in de hele zorgketen.

De beoogde ontwikkeling van de Locatie past niet in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan, waardoor voor deze ontwikkeling eerst een gemeentelijke projectnota met ruimtelijke randvoorwaarden moet worden opgesteld. Na het geven van inspraak op de conceptprojectnota, wordt de projectnota ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Na vaststelling kan de verdere uitwerking van de ontwikkeling plaatsvinden. Indien bij deze uitwerking tot een (financieel) haalbaar plan wordt gekomen, kan

een koopovereenkomst tot stand komen voor het gedeelte van de ontwikkeling dat in eigendom moet komen van de ontwikkelaar en exploitant van de zorgwoningen. Voor het bepalen van de daarvoor verschuldigde grondprijs zal een onafhankelijke taxatie worden uitgevoerd in opdracht van de gemeente. Daarna kan de voor de ontwikkeling benodigde planologische maatregel worden genomen en kan, na het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de bouw, de gezamenlijke realisatie van het beoogde bouwplan een aanvang nemen. De Gemeente draagt daarbij zorg voor het bouw- en woonrijp maken van de Locatie.

Omdat de Gemeente zelf niet over de benodigde expertise beschikt voor het formuleren van randvoorwaarden voor het realiseren van een woonzorgconcept, is het wenselijk om daarvoor in een vroeg stadium samenwerking te zoeken met een partner die wel over deze expertise beschikt en die ook de uiteindelijke realisatie en exploitatie op zich kan nemen. Op deze manier kan bij het opstellen van de projectnota al rekening worden gehouden met het formuleren van randvoorwaarden die niet in de weg staan aan het ontwikkelen van een haalbaar plan, met zorgwoningen die ook duurzaam kunnen worden geëxploiteerd en waarin de benodigde zorg op de juiste manier kan worden geboden. Daarnaast is het nodig om nu al een samenwerking aan te gaan met deze partij, omdat er een integraal gebouw ontwikkeld moet worden, waarbij de gemeente en de ontwikkelende partij gezamenlijk opdracht geven aan een architect en ook gezamenlijk het werk aanbesteden aan een aannemer. Ieder voor het eigen aandeel in de ontwikkeling van het (toekomstige) gebouw.

Voor het hiervoor geschetste proces met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van de Locatie wenst de Gemeente een intentieovereenkomst aan te gaan met een geschikte partner. Daarbij hanteert de Gemeente de volgende criteria:

1. Uit de Woonzorgvisie ouderen 2020 – 2024 blijkt dat er in Amstelveen veel behoefte is aan betaalbare woningen voor ouderen met zorg. De nut en noodzaak van het realiseren van nieuwe woonconcepten voor ouderen voor verschillende soorten woningen met zorg voor ouderen in een wooncomplex met een ontmoetingsruimte, komt dan veelvuldig in onderzoek en beleid naar voren.
2. De Locatie heeft een goed bereikbare ligging in de wijk Keizer Karelpark en een maatschappelijke bestemming, waardoor de realisatie van het door de Gemeente gewenste maatschappelijk cluster in planologisch opzicht deels al passend is.
3. Voor het gedeelte van de gewenste maatschappelijke ontwikkeling dat planologisch niet passend is, het woonzorgconcept voor ouderen, moet een gemeentelijke projectnota met (ruimtelijke) randvoorwaarde worden opgesteld, geparticipeerd en ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
4. Voor het formuleren van randvoorwaarden heeft de Gemeente de expertise nodig van de nog te selecteren ontwikkelende partij die dit woonzorgconcept gaat ontwikkelen, realiseren en exploiteren en daarvoor (een deel van) de Locatie dient te kopen van de Gemeente.
5. Op de Locatie is professionele zorg, ondersteuning en woonruimte voor ouderen gewenst. De gemeente wenst een partner te contracteren die in staat en bereid is om deze zorg, ondersteuning en woonruimte te ontwikkelen en realiseren.
6. Het is wenselijk dat de te selecteren partner is gevestigd in de regio en aldaar reeds woonzorglocaties exploiteert.
7. In het belang van een duurzame exploitatie van de beoogde ontwikkeling op de Locatie, afgestemd op de Amstelveense inwoners en hun behoeften, is het wenselijk dat de ontwikkeling van het maatschappelijk cluster wordt vormgegeven in samenwerking met een partner die lokaal geworteld is en aantoonbaar de beschikking heeft over een relevant, en zoveel mogelijk lokaal, netwerk op het gebied van – onder meer, doch niet uitsluitend – het verlenen van (para)medische zorg, thuishulp, diensten aan huis en dagbesteding, welzijnswerk, het regelen van diverse indicaties (Wmo, Zvw, Wlz), het bemiddelen bij revalidatie, thuiszorg en verpleeghuis en het bieden van woonruimte waar deze voorzieningen en diensten aanwezig en bereikbaar zijn.
8. De te selecteren partner dient ervaring te hebben met woonzorgconcepten voor ouderen en hierop ook een (vernieuwende) beleidsvisie te hebben, zodat een toekomstbestendig woonzorgconcept tot ontwikkeling kan worden gebracht.
9. De te selecteren partner moet in staat en bereid zijn om in gezamenlijkheid met de Gemeente een integraal gebouw te ontwikkelen, waarin ook het kindcentrum wordt opgenomen dat de Gemeente voor zichzelf wenst te ontwikkelen. Deze partij dient van onbesproken gedrag te zijn en eventueel een Bibob-onderzoek dient met positief gevolg te kunnen worden afgerond.
10. Onderdeel van de met de partner te sluiten overeenkomst betreft de intentie tot verkoop van het gedeelte van de Locatie met betrekking tot het woonzorgconcept aan de partner, die deze in geval van een haalbaar plan zal afnemen van de Gemeente. De partner dient een liquide en solvabele partij te zijn, die in financieel opzicht in staat is om de Locatie te verwerven en het daarop beoogde woonzorgconcept te realiseren en duurzaam te exploiteren.

De Partner voldoet aan voornoemde criteria. Andere bij de Gemeente bekende partijen die aan voormelde criteria zouden voldoen, hebben desgevraagd aangegeven geen interesse te hebben in de ontwikkeling van de Locatie. Voor zover bij de Gemeente bekend zijn er geen andere partijen die aan de gestelde criteria voldoen.

Naar het oordeel van de Gemeente mag op grond van het vorenstaande redelijkerwijs worden aangenomen dat de Partner de enige serieuze gegadigde is om de intentieovereenkomst met de Gemeente aan te gaan en, indien bij de uitvoering van de intentieovereenkomst blijkt dat tot een voor beide partijen haalbare ontwikkeling kan worden gekomen, de daarop volgend te sluiten samenwerkingsovereenkomst met daarin tevens opgenomen de afspraken voor uitgifte van grond cq de voor het bouwplan te vormen appartementsrechten door de Gemeente aan de Partner.

Reactietermijn

Als u van mening bent dat u zelf als gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de intentieovereenkomst inzake het in samenwerking met de Gemeente ontwikkelen en realiseren van de integrale ontwikkeling van een woonzorgconcept voor ouderen en een kindcentrum op de Locatie, dan dient u binnen 20 (twintig) kalenderdagen, te rekenen vanaf de datum van publicatie van deze kennisgeving een kort geding bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam aanhangig te maken. In geval u een kort geding aanhangig maakt dient u een kopie van de dagvaarding per e-mail toe te zenden aan: b.hooijschuur@amstelveen.nl.

Genoemde termijn merkt de Gemeente aan als een vervaltermijn. Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding, vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. Er liggen verder geen stukken ter inzage.