
Onderwerp Overeenkomst grondoverdracht nieuwbouwlocatie VieCuri, De Wieën, Venray

Zaaknummer		Teammanager	Dorien van der Giessen Veronique Nabben
B & W datum	12 december 2023	Afdeling/Team	Concern / Ruimtelijke Ontwikkeling SDW
Naam steller	Winand Van der Kooij Lieke van Lieshout	Portefeuillehouder	Wim de Schryver

Besproken met portefeuillehouder

Ja, met Wim de Schryver en Martin Leenders op 27 en 28 november 2023

Openbaarheid

Ja, met uitzondering van de bijlagen.

Let op: Openbaarheid geanonimiseerd collegevoorstel niet eerder dan 25 januari 2024.

De bijlagen bij dit collegevoorstel zijn niet openbaar.

Reden: Economische of financiële belangen van de gemeente en VieCuri als de beoogd koper.

Bevoegd orgaan

B en W

aanbieden aan N.v.t.

ADVIES

1. Het in de nota genoemde grondstuk te verkopen conform bijgevoegde concept-koopovereenkomst en alle bijbehorende bijlagen 1 t/m 6 en het bijbehorende concept-verkoopbesluit tbv de nieuwbouw van de ziekenhuisvoorziening van VieCuri. Dit onder het voorbehoud dat de Raad van Toezicht van VieCuri deze conceptovereenkomst binnen drie maanden na vaststellen door uw college eveneens vaststelt.
2. In te stemmen met, zodra de Raad van Toezicht van VieCuri deze conceptovereenkomst eveneens heeft vastgesteld binnen drie maanden na vaststellen door uw college, het ondertekenen van deze conceptovereenkomst door burgemeester Uitdehaag bij de eerst komende gelegenheid voor een tekenmoment met de bestuurder van VieCuri.

Inleiding

De verplaatsing van de ziekenhuisvoorziening van VieCuri in Venray van de huidige locatie aan de Merseloseweg naar de beoogde locatie voor de nieuwbouw aan de rand van sportpark De Wieën is een project met vele stappen en een doorlooptijd van vele jaren. Immers, de nieuwe ziekenhuisvoorziening moet volledig operationeel zijn voordat de huidige ziekenhuisvoorziening kan worden gesloten. De locatie voor de nieuwe ziekenhuisvoorziening, nu nog onderdeel van sportpark de Wieën en in gebruik bij honkbalclub Royals, moet beschikbaar gemaakt worden. Ook moet er een bij de omgeving passende en in tijd zo goed mogelijk aansluitende herinvulling voor de vrijkomende locatie van VieCuri aan de Merseloseweg overeengekomen worden.

Een belangrijke stap in het totale project van verplaatsing en herinvulling is het bereiken van overeenstemming over de grondoverdracht van de gemeente aan VieCuri ten behoeve van de nieuwbouwlocatie van VieCuri. De conceptovereenkomst voor deze grondoverdracht ligt vandaag ter besluitvorming voor in uw college van B&W.

De conceptovereenkomst is in wederzijds overleg tussen de gemeente en VieCuri opgesteld en als zodanig vastgesteld door de bestuurders van de beide organisaties in de stuurgroep van het project "Verplaatsing Ziekenhuisvoorziening VieCuri" van 28 november 2023. De Raad van Toezicht (RvT) van VieCuri bespreekt deze conceptovereenkomst in de vergadering van 14 december 2023. De voorbereiding van deze vergadering van de RvT van VieCuri is zodanig dat verwachting is dat deze conceptovereenkomst en alle bijbehorende bijlagen 1 t/m 6 door de RvT wordt vastgesteld.

De verkoopprijs van het grondstuk is tot stand gekomen op basis van een tweetal taxaties door daartoe gespecialiseerde taxatiebureaus. De maat van het te verkopen grondstuk is gebaseerd op de ruimtebehoefte van VieCuri zoals in hun schetsplan voor deze locatie genoemd. De exacte terreininrichting van de nieuwbouwlocatie moet nog door VieCuri worden uitgewerkt. Met die reden is er in de overeenkomst enige mate van flexibiliteit opgenomen voor het uiteindelijk door VieCuri van de gemeente af te nemen grondstuk.

Het ondertekenen van de overeenkomst door beide partijen maakt dat VieCuri aan de gemeente de kosten voor het verplaatsen van het honkbalveld verschuldigd is. Deze vergoeding is bovenop de overeengekomen prijs per vierkante meter voor de nieuwbouwlocatie. De aanleg van het nieuwe honkbalveld en de daarmee samenhangende twee kunstgrasvelden voor voetbalvereniging SV Venray is voorzien voor de zomer van 2024. Daarmee wordt de nieuwbouwlocatie fysiek beschikbaar gemaakt voor de nieuwe ziekenhuisvoorziening.

Deze vergoeding die VieCuri aan de gemeente betaalt voor het verplaatsen van het honkbalveld wordt door de gemeente alleen aan VieCuri terugbetaald in het geval de aanvraag bestemmingsplan c.q. omgevingsplan met alle onderzoeken die daar deel van uitmaken en door VieCuri als volwaardig plan is aangeleverd bij de gemeente en de gemeenteraad desondanks niet overgaat tot vaststelling van dat plan.

Het is in het belang van de gemeente dat de huidige locatie van VieCuri aan de Merseloseweg niet onnodig leeg blijft liggen na het in gebruik nemen van de nieuwe ziekenhuisvoorziening. Met die reden is in de conceptovereenkomst opgenomen dat VieCuri na ondertekening ervan, het

verkooptraject voor de bestaande locatie opstart. Ook is opgenomen dat er voorafgaand aan de feitelijke levering van de grond voor de nieuwbouwlocatie eveneens een getekende driepartijen(realisatie)overeenkomst ligt tussen gemeente, VieCuri en (momenteel nog onbekende) koper van de huidige locatie van VieCuri aan de Merseloseweg. In deze driepartijen(realisatie)overeenkomst staat dan ook het (momenteel nog alleen op het niveau van schetsplan bekende) programma voor de nieuwe invulling van de huidige ziekenhuislocatie aan de Merseloseweg. Dit voorkomt eveneens dat VieCuri verplicht wordt het grondstuk voor de nieuwbouwlocatie af te nemen zonder dat er zekerheid is over de verkoop van de huidige locatie van de ziekenhuisvoorziening en zodoende twee grondstukken in Venray in eigendom zou hebben/krijgen. Het vastleggen van de driepartijen(realisatie)overeenkomst voorafgaand aan de levering van de grond voor de nieuwbouw voorkomt eveneens dat de huidige locatie van de ziekenhuisvoorziening na het in gebruik nemen van de nieuwe onnodig lang leeg blijft liggen met alle voor de omgeving nadelige gevolgen van dien.

Beoogd resultaat

Het instemmen van uw college van B&W met de bijgevoegde conceptovereenkomst grondoverdracht inclusief alle bijbehorende bijlagen 1 t/m 6 ten behoeve van de nieuwbouw van de ziekenhuisvoorziening van VieCuri in Venray onder de voorwaarde dat ook de Raad van Toezicht van VieCuri instemt met ondertekening van deze overeenkomst.

Argumenten

VieCuri wil en moet een nieuwe ziekenhuisvoorziening in Venray realiseren. Omdat de huidige locatie niet meer voldoet en ook niet passend is te maken moet de nieuwbouw op een andere locatie worden gerealiseerd. Bovendien moet de nieuwe locatie gereed komen voordat de oude kan worden gesloten (omdat Venray anders een periode zonder ziekenhuisvoorziening zou komen te zitten en VieCuri de zorgdiensten niet in Venray zou kunnen leveren). De realisatie van een nieuwe ziekenhuisvoorziening is hierdoor niet mogelijk op de huidige locatie van VieCuri aan de Merseloseweg. Deze overeenkomst grondoverdracht maakt dat de locatie voor de nieuwe ziekenhuisvoorziening beschikbaar komt en door VieCuri kan worden verworven terwijl er eveneens een zo groot mogelijke zekerheid wordt gecreëerd voor een tijdige en passende herinvulling van de huidige locatie aan de Merseloseweg na het vertrek van VieCuri daar.

Kanttekeningen of risico's

Het kan zijn dat de Raad van Toezicht van VieCuri uiteindelijk niet instemt met de bijgevoegde conceptovereenkomst. Dit zou maken dat de overeenkomst niet kan worden aangegaan en partijen hierover opnieuw met elkaar in gesprek moeten.

Communicatie

Op verzoek van VieCuri wordt de communicatie (inclusief het openbaar maken van dit collegevoorstel uitgesteld tot na het daadwerkelijk plaatsen van de handtekening onder de nu voorliggende conceptovereenkomst. Het tekeningsmoment is nu voorzien op 24 januari 2024 waar de bestuurders van de gemeente (burgemeester Uitdehaag, en wethouders Leenders en De Schryver) een afspraak hebben staan met de bestuurder van VieCuri voor het ondertekenen.

Na ondertekening van de overeenkomst vindt communicatie daarover plaats door middel van een te zijner tijd door de beide organisaties gezamenlijk op te stellen persbericht.

Financiële gevolgen

De koopsom moet worden voldaan bij het passeren van de akte van levering. De levering van het grondstuk waar de voorliggende conceptovereenkomst grondoverdracht betrekking op heeft is voorzien uiterlijk op 31 december 2026, al geeft de overeenkomst ook ruimte dat het moment voor de daadwerkelijke overdracht met instemming van de beide partijen later in de tijd plaatsvindt. De koopsom wordt jaarlijks geïndexeerd met een indexeringscijfer van 2%, dit voor het eerst twaalf (12) maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.

De exacte terreininrichting van de nieuwbouwlocatie moet nog door VieCuri worden uitgewerkt. Met die reden is er in de overeenkomst enige mate van flexibiliteit opgenomen voor het uiteindelijk door VieCuri van de gemeente af te nemen grondstuk en daarmee ook voor de uiteindelijke totale koopsom.

De opbrengst komt ten gunste van "overige gronden stadsontwikkeling".

VieCuri neemt de kosten voor de noodzakelijke verplaatsing van het veld van de sportvereniging honkbalclub Royals voor haar rekening. Deze kosten zijn niet begrepen in de aankoopsom van het verkochte. De kosten van de noodzakelijke verplaatsing van het honkbalveld worden door VieCuri aan de gemeente voldaan ten tijde van het ondertekenen van deze overeenkomst. VieCuri is bereid een bestemmingsplan c.q. omgevingsplan voor met alle onderzoeken die daar deel van uitmaken en levert dit als volwaardig plan aan bij de gemeente. In het geval de gemeenteraad desondanks niet overgaat tot vaststelling van dat plan betaalt de gemeente bedrag terug aan VieCuri.

Vervolgtraject besluitvorming

Na ondertekening door beide partijen van de hier voorliggende conceptovereenkomst grondoverdracht wordt het traject voor de verplaatsing van de ziekenhuisvoorziening van VieCuri in Venray en de herinvulling van de huidige locatie aan de Merseloseweg voortgezet conform de daarvoor door VieCuri opgestelde projectplanning.

Het bestemmingsplan c.q. omgevingsplan met alle onderzoeken die daar deel van uitmaken wordt voorbereid door VieCuri en als volwaardig plan aangeleverd bij de gemeente. Dit plan wordt als concept tzt. aan uw college en de raad voorgelegd.

De driepartijen(realisatie)overeenkomst tussen gemeente, VieCuri en (momenteel nog onbekende) koper van de huidige locatie van VieCuri inzake de herinvulling van deze locatie aan de Merseloseweg, wordt te zijner tijd voorafgaand aan ondertekening aan uw college ter besluitvorming voorgelegd.

Evaluatie

Nvt.

Bijlagen

Allen niet openbaar

A. De conceptovereenkomst grondoverdracht behorende bij verplaatsing Ziekenhuisvoorziening VieCuri Venray inclusief bijbehorende bijlagen;

1. Samenwerkingsovereenkomst VieCuri – gemeente Venray d.d. 13 december 2021;
2. Tekening nummer 202210309, d.d. 17 oktober 2022;
3. Kaartje met te vestigen erfdienstbaarheden;
- 4A. Infra openbaar gebied;
- 4B. In- en uitrit;
5. "ALGEMENE GRONDVERKOOPVOORWAARDEN VENRAY 2011";
6. Toetssteen Openbare Ruimte 2022;

B. Concept-besluit;

C. Geanonimiseerde B&W adviesnota (openbaar na 24 januari as).

Naslagwerk

Nvt.