

# MEMO



Aan : Gemeenteraad  
Van : Rosalien van Dolder  
Onderwerp : Update ontwikkeling bij locatie de Dwingel  
Datum : 16 december 2022  
Documentnr : D22.011485  
Zaaknummer : ZK20002107

Graag informeren wij u over de stand van zaken over de ontwikkeling bij locatie de Dwingel.

## **Sloop Jozefschool**

Momenteel wordt de voormalige Jozefschool gesloopt. Dit zal medio januari 2023 zijn afgerond. Het terrein wordt na het afronden van de sloop vlak getrokken en ingezaaid met gras en bloemen.

## **Dijklander Ziekenhuis, de HOED en de Apotheek**

De huisartsen hebben op 7 november jl. aangegeven bij het overleg met de gemeente, dat het Dijklander Ziekenhuis geen onderdeel meer wordt van de HOED.

Bij navraag bij Zorgkoepel West Friesland, bleek dat het Dijklander Ziekenhuis inderdaad geen onderdeel wordt van de HOED op de Dwingel: Zorgkoepel West Friesland heeft aangegeven dat het een financiële afweging is van Dijklander Ziekenhuis, om ermee stoppen bij de Dwingel. Hetgeen betekent dat de HOED geen 1250m<sup>2</sup> wordt, maar 650m<sup>2</sup>. Deze wijziging kwam als een grote verrassing voor de gemeente.

De apotheek wil vanuit de verhuur geen onderdeel meer zijn van de HOED, maar een eigen ruimte huren. Deze m<sup>2</sup> blijven zoals het was, 150m<sup>2</sup>. De reden hiervoor is dat de apotheek btw betaalt en de huisartsen niet.

## **Stedenbouwkundigplan**

Door de wijziging van het programma van de HOED, moet de gemeente het stedenbouwkundig plan laten aanpassen. Tevens zal het verkeersonderzoek door de gemeente moeten worden herzien, nu er een ander programma komt. Dit kost extra tijd en geld voor de gemeente.

De aanpassing vindt momenteel plaats. Hierbij wordt ook gekeken op welke wijze de input van de inloopavond kan worden meegenomen, hetgeen voornamelijk parkeren en verkeersveiligheid betreft.

## **Verkeersonderzoek**

Het verkeersonderzoek wordt in opdracht van de gemeente gemaakt door Sweco. Momenteel wordt het onderzoek aangepast op basis van het nieuwe programma van de HOED (650 m<sup>2</sup> ipv 1250m<sup>2</sup>).

## **Intentieovereenkomsten**

Er zullen 2 verschillende intentie overeenkomsten worden gemaakt:

1 intentieovereenkomst tussen de gemeente en Zorgkoepel West Friesland voor de HOED.

1 intentie overeenkomst tussen de gemeente en de Apotheek.

Voor de kinderopvang zal ook een intentie overeenkomst worden afgesloten zo gauw als dit mogelijk is.

## **Didam arrest**

De juristen van de gemeente hebben inmiddels een kader gemaakt, zodat het voor de gemeente duidelijk is hoe zij moeten handelen. Voor de ontwikkeling van deze locatie betekent dit concreet dat verhuur van onroerend goed door gemeenten ook onder het arrest valt. In samenwerking met onze juristen is er een publicatie in voorbereiding waarin wij de intentie uitspreken om voor het ontwikkelingstraject te komen tot

de toekomstige verhuur. Mochten andere partijen hierop een aanspraak willen maken, dan hebben zij bepaalde periode om hierop te reageren. Wij gaan er vanuit dat deze publicatie begin 2023 geplaatst wordt (Koggenieuws/Website). Het gaat dan met name om het kinderdag verblijf.

### Vervolgstappen

- Er wordt gekeken hoe het nieuwe programma van de HOED in combinatie met het programma van de apotheek ingepast kunnen worden in het stedenbouwkundig plan. Hierbij wordt gekeken of het mogelijk is, om woningen te maken als vervanging voor de 600m<sup>2</sup> van het Dijklander Ziekenhuis. De reacties naar aanleiding van de participatie avond worden ook meegenomen in het stedenbouwkundig plan waar mogelijk (dit betreft voornamelijk parkeren en verkeersveiligheid), naast het kinderdagverblijf en het gewenste woningbouw programma.
- Naar verwachting zal het stedenbouwkundig plan (met het nieuwe programma van de HOED, zonder het Dijklander Ziekenhuis) in januari 2023 zijn aangepast. Dit zal begin februari 2023 worden voorgelegd aan het college van B&W ter vaststelling.
- De reacties van de inloop avond zullen schriftelijk worden gecommuniceerd met de toekomstige gebruikers en bewoners.
- Betreffende het planologische proces moeten er ter voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure nog diverse onderzoeken opgestart worden. Ook zal er nog een beeldkwaliteitsplan worden gemaakt. Hier wordt begin 2023 mee gestart.
- De gemeente gaat onderzoeken wie het gebouw gaat exploiteren en eigenaar (belegger) gaat worden van het gebouw. Of een deel van het gebouw, in combinatie met de woningen (koop of huur). Wordt dit de gemeente of een andere partij? Dit onderzoek loopt parallel aan de bestemmingsplan procedure.

### Planning

In grote lijnen is de prognose in tijd als volgt:

- Begin 2023 vaststelling stedenbouwkundig ontwerp door college van B&W
- Januari / februari 2023 vaststellen programma en woningen voor locatie de Dwingel
- 2023 bestemmingsplan maken inclusief ter inzage legging etc
- 2023 onderzoeken wie de eigenaar wordt van het gebouw en de woningen
- 3<sup>e</sup> – 4<sup>e</sup> kwartaal 2023 opstarten ontwerp traject met architect
- 2e kwartaal 2024 omgevingsvergunning
- Medio 2024 start bouw