

Gemeenteraad Nieuwkoop
door tussenkomst van de griffie

datum 23 april 2026
uw brief/kenmerk --
zaaknummer 618349
behandeld door [REDACTED]
betreft **Voortgang uitvoering motie 'Bied met voorrang de helpende hand aan de oproep van de Hospicegroep Alphen – Nieuwkoop'**
bijlage(n) 2 - Didam-publicatie -Toevertrouwingsbesluit DAEB palliatieve terminale zorg

Beste raadsleden,

Op 29 januari 2026 heeft uw raad de motie 'Bied met voorrang de helpende hand aan de oproep van de Hospicegroep Alphen – Nieuwkoop' aangenomen. U verzocht het college versnelling te realiseren in de benodigde besluiten en procedures voor een nieuwe hospicelocatie. Ook vroeg u deze ontwikkeling los te koppelen van de startnotitie voor gebiedsontwikkeling De Kleine Verwondering, en de raad uiterlijk op 31 maart 2026 schriftelijk te informeren over de voortgang.

Met deze brief informeert het college u over de stappen die zijn gezet en de besluiten die op 21 april 2026 zijn genomen om uitvoering te geven aan uw opdracht. Wij bieden onze verontschuldiging aan voor het feit dat deze rapportage later komt dan de door u gevraagde datum van 31 maart 2026. De extra tijd was nodig om de juridische en financiële besluitvorming zorgvuldig voor te bereiden.

Aanleiding en urgentie

De Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop exploiteert het Elisabeth Kübler-Ross Huis aan de Fleurstraat 54–56 in Nieuwkoop. Dit was het eerste hospice van Nederland, geopend in 1988. De huidige locatie heeft slechts twee gastenkamers en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd voor comfort en duurzaamheid. Uitbreiding op de huidige locatie is onmogelijk. Zonder een nieuwe locatie kan het hospice op termijn niet voortbestaan. Dit zou betekenen dat de palliatieve terminale zorg voor inwoners van onze gemeente verdwijnt.

De gemeente Nieuwkoop vergrijst bovendien sneller dan het landelijk gemiddelde: de verwachting is dat in 2035 circa 29% van onze inwoners ouder is dan 65 jaar. Dit vergroot de vraag naar palliatieve zorgvoorzieningen en maakt uitbreiding van de hospicecapaciteit zeer urgent.

Hoe heeft het college de motie uitgevoerd?

Na uw motie heeft het college direct actie ondernomen. Onze aanpak bestond uit vijf parallelle stappen:

De wettelijke publicaties vindt u op overheid.nl. Abonneer u via www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt.

Gemeente Nieuwkoop

Telefoon:

14 0172 (geen netnummer nodig)

Bezoekadres:

Postadres:

Klant Contact Centrum, Teylersplein 1

Postbus 1

info@nieuwkoop.nl

2441 LE Nieuwveen

2460 AA Ter Aar

www.nieuwkoop.nl

Volg de gemeente op Facebook: <https://facebook.com/GemeenteNieuwkoop> of X: <https://x.com/gemnieuwkoop>

1. Locatiekeuze en stedenbouwkundige voorbereiding

De kavel nabij het Teylersplein in Nieuwveen bleek de meest geschikte locatie. De kavel van circa 1.900 m² grenst aan het Gezondheidscentrum Teylersplein, is goed bereikbaar en biedt voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Een plan voor de invulling van de locatie Teylersplein is samen met het hospice opgesteld als kader voor de uitwerking van het bouwplan.

Om dit alles fiscaal en organisatorisch goed te regelen, wordt het perceel verkocht aan de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop. Dit is de vastgoedhoudende stichting die het pand zal verwerven en bouwen. De Stichting Hospicegroep Alphen aan den Rijn – Nieuwkoop zal het pand vervolgens in gebruik nemen als zorguitvoerder.

2. Participatie

Op 30 maart 2026 zijn omwonenden van het Teylersplein tijdens een inloopbijeenkomst geïnformeerd over de plannen. Zij reageerden positief. De wettelijke vergunningprocedure volgt in een latere fase nadat de stichting de aanvraag voor de omgevingsvergunning heeft ingediend. Het bouwplan past naar wij verwachten binnen de geldende maatschappelijke bestemming, in het omgevingsplan waardoor geen planwijziging vooraf vereist is.

3. Loskoppeling van De Kleine Verwondering

Het perceel Teylersplein maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling De Kleine Verwondering (in totaal acht kavels). In uitvoering van uw motie heeft het college besloten dit perceel los te koppelen en versneld uit te voeren, vooruitlopend op de vaststelling van de startnotitie voor de overige 7 locaties.

4. Juridische voorbereiding (Didam-arrest)

De verkoop van gemeentelijke grond vereist een zorgvuldige procedure. Volgens het Didam-arrest moet de gemeente het voornemen tot verkoop openbaar bekendmaken, zodat eventuele andere gegadigden zich kunnen melden. Het college heeft op basis van objectieve en toetsbare criteria geconcludeerd dat de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop de enige serieuze gegadigde is. De bekendmaking is op 23 april 2026 gepubliceerd in het Gemeenteblad, met een reactietermijn van 20 kalenderdagen (tot 13 mei 2026).

5. Staatssteunwaarborg: DAEB en onafhankelijke taxatie

De gemeente verkoopt de kavel voor de vaste maatschappelijke prijs van € 160,00 per m² (Grondprijzenbrief 2026). Het geldende bestemmingsplan laat echter theoretisch ook de bouw van vijf woningen toe — een optie nooit is benut. Naar Europees recht is de verkoop onder de getaxeerde marktwaarde in beginsel een vorm van staatssteun. Om dit risico uit te sluiten, heeft het college twee maatregelen genomen:

Maatregel 1: Onafhankelijke taxatie. Voorafgaand aan de verkoop laat de gemeente een gecertificeerde taxateur de marktwaarde vaststellen. Is de getaxeerde waarde gelijk aan of lager dan € 160,00 per m², dan is er sprake van een marktconforme transactie zonder staatssteun.

Maatregel 2: Toevertrouwingsbesluit DAEB. Valt de taxatie hoger uit, dan is dit juridisch afgedekt via het op 21 april 2026 vastgestelde Toevertrouwingsbesluit. Hiermee wijst het college beide stichtingen formeel aan als uitvoerders van een dienst van algemeen economisch belang (DAEB). Palliatieve terminale zorg is Europees erkend als zo'n maatschappelijk noodzakelijke dienst. Op grond van het Vrijstellingsbesluit DAEB geldt het verschil tussen de marktprijs en de verkoopprijs als toegestane compensatie, zolang deze de werkelijke onrendabele kosten van de bouw niet overschrijdt. De stichting moet dit vooraf met een dekkingsplan aantonen.

Met deze combinatie zorgen we ervoor dat de transactie onder alle omstandigheden juridisch veilig is.

Besluiten van het college op 21 april 2026

Het college heeft op 21 april 2026 de volgende besluiten genomen ter uitvoering van uw motie:

- Voorgenomen verkoop van het perceel aan het Teylersplein (ca. 1.900 m²) aan de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop voor € 160,00 per m².
- Publicatie van dit voornemen in het Gemeenteblad (Didam-procedure) met een reactietermijn tot 13 mei 2026. (bijlage1)
- Loskoppeling van dit perceel uit De Kleine Verwondering, met opname van kosten en opbrengsten in de reguliere exploitatie.
- Inrichting van de openbare ruimte rondom het hospice, inclusief een wandelpad, voor rekening van de gemeente.
- Het besluit om uw raad voor te stellen de theoretische woonbestemming voor de locatie bij de eerstvolgende herziening van het omgevingsplan te laten vervallen.
- Vaststelling van het Toevertrouwingsbesluit DAEB palliatieve terminale zorg en huisvesting (zie bijlage 2)
- Informatievoorziening aan de stichting en aan uw raad (deze brief).

Planologische context en toekomstige bestemmingswijziging

Het geldende omgevingsplan maakt op het perceel Teylersplein naast een maatschappelijke functie ook de bouw van maximaal vijf woningen mogelijk. Deze woonmogelijkheid past niet bij het beoogde gebruik als hospice en verhoogt de potentiële grondwaarde, wat niet aansluit bij de maatschappelijke grondprijs die het college hanteert. Het college is voornemens de raad bij de eerstvolgende partiële herziening van het omgevingsplan voor te stellen deze woonmogelijkheid te laten vervallen. Wij hebben de beoogde koper de Stichting Vrienden van de Hospicegroep Nieuwkoop reeds geïnformeerd over dit voornemen. Het huidige plan biedt voldoende planologische ruimte voor het hospice; de wijziging is primair bedoeld om duurzame duidelijkheid te bieden voor de toekomst.

Financiële gevolgen

De verwachte verkoopopbrengst bedraagt circa € 304.000. De boekwaarde van de gronden is € 56.000, en de kosten voor de duurzame inrichting van de openbare ruimte worden geraamd op € 150.000. Deze kosten — en ook voorbereidings- en advieskosten — worden gedekt uit de opbrengst. Naar verwachting leidt deze ontwikkeling tot een neutraal financieel resultaat. In de Kadernota 2026 wordt dit verder financieel uitgewerkt en ter vaststelling aan u voorgelegd.

Vervolgstappen

Na afloop van de reactietermijn en afronding van de taxatie streven we ernaar de koopovereenkomst begin juni 2026 te ondertekenen. Daarna zal de stichting de aanvraag voor de omgevingsvergunning indienen. De notariële levering van de grond vindt plaats nadat de vergunning is verleend. De stichting streeft naar op oplevering van het nieuwe hospice medio 2028.

Wij zijn ervan overtuigd dat we met deze aanpak recht doen aan het in de motie opgenomen verzoek van de raad en de grote urgentie voor het hospice. Wij houden u op de hoogte van de voortgang.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris



Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester