



Onderwerp Aankoop Nieuweweg 2 Haarlem	
Nummer	2018/425113
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheertaken
Afdeling	VG
Auteur	Vergers, D.O.
Telefoonnummer	023-5113589
Email	o.vergers@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente heeft de wens om een voorziening voor opvang en wonen voor kwetsbare groepen te realiseren. Het perceel met boerderij aan de Nieuweweg 2 is te koop. Dit perceel wordt geschikt geacht voor de realisering van een project Domus+. Het tussenliggende perceel, nr. 435, is reeds in bezit van de gemeente, zodat daarmee op elkaar aansluitend grondbezit wordt gerealiseerd.</p> <p>Het college wil dit perceel aankopen onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken. Thans wordt een uitgewerkt voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd. Eveneens wordt een kredietaanvraag ter besluitvorming voorgelegd. Gelet op de samenhang met dit aankoopbesluit zal deze aanvraag gezamenlijk hiermee in de commissie en raad worden behandeld.</p>
Behandelveorstel voor commissie	<p>Nu er aan de raad een zienswijze inzake het voorgenomen besluit wordt gevraagd (zware voorhangprocedure) adviseert de commissie Ontwikkeling de raad hierover.</p> <p>Zoals weergegeven in artikel 7 eerste lid onder a van de Financiële Verordening, besluit het college niet over zaken met ingrijpende gevolgen voor de gemeente, dan nadat de raad is geïnformeerd over het voornemen en hiertoe in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen (verder te noemen: zienswijze) ter kennis van het college te brengen. In dit geval gaat het om de aankoop van een onroerend goed van € 500.000,- en meer.</p>
Relevante eerdere besluiten	<p>BBV 2016/324154 Beleidskader opvang, wonen en herstel, raadsvergadering 22 september 2016.</p> <p>BBV 2016/415077 Uitvoeringsprogramma Maatschappelijke opvang , commissievergadering samenleving 24 november 2016.</p>

<p>Besluit College d.d. 24 juli 2018</p>	<p>Het college van burgemeester en wethouders besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tot aankoop van het perceel Nieuweweg 2, 2033 DK Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie W, nrs. 434, 512, 515 en 516, ter grootte van 16.950 m² voor een aankoopbedrag van 817.500 euro k.k. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. Verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college. <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Zienswijze Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het verzoek van het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Geeft zijn zienswijze op het voornemen van het college(zie besluitpunt 1.)</p> <p>Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)</p> <p>De griffier, De voorzitter,</p>

1. Inleiding

De gemeente heeft de wens om een voorziening voor opvang en wonen voor kwetsbare groepen te realiseren. Het perceel grond met boerderij en opstallen aan de Nieuweweg 2 staat te koop. Het perceel is zeer geschikt om een dergelijke voorziening te realiseren. Het tussenliggende perceel, nr. 435, is reeds in bezit van de gemeente, zodat daarmee op elkaar aansluitend grondbezit wordt gerealiseerd.

Met de eigenaren (erven) zijn aankoopgesprekken gevoerd, waarbij zowel de verkopers als de gemeente zich hebben laten vertegenwoordigen door een makelaar. Voor de gemeente is dat het gecontracteerde makelaarskantoor JRS. Dit kantoor heeft het perceel getaxeerd (zie bijlage 1) en een aankoopadvies gegeven. Met de eigenaren is overeenstemming bereikt over een koopsom van € 817.500 euro k.k. Dit bedrag en de overeen te komen voorwaarden worden vastgelegd in een koopovereenkomst (zie bijlage 2).



2. Besluitpunten college

Het college besluit:

- tot aankoop van het perceel Nieuweweg 2, 2033 DK Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem II, sectie W, nrs. 434, 512, 515 en 516, ter grootte van 16.950 m² voor een aankoopbedrag van 817.500 euro k.k. onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven om het besluit te wijzigen of in te trekken.
- Verzoekt de raad binnen zes weken zijn zienswijze ter kennis te brengen aan het college.

3. Beoogd resultaat

Aankoop van het perceel Nieuweweg 2, 2033 DK Haarlem met opstallen in de huidige staat ten behoeve van de realisering van het project Domus+.

4. Argumenten

1. Het besluit past in het vigerend beleid.

- Op 22 september 2016 stelde de gemeenteraad het *Beleidskader opvang, wonen en herstel* vast (2016/ 324154). Hierin staat dat er grote behoefte bestaat aan niet-conventionele woningen voor een groep langdurig zorgafhankelijken, cliënten die eigenlijk moeilijk te ondersteunen zijn in de reguliere 24-uursvoorzieningen, veelal door hun verslaving gerelateerde problematiek.
- In het *Uitvoeringsprogramma Maatschappelijke opvang 2016/2017* (2016/415077) is opgenomen: “Een deel van de cliënten maatschappelijke opvang zal zich nimmer zelfstandig in de reguliere samenleving kunnen handhaven. Een combinatie van afwijkende levensstijl, psychische en gedragsstoornissen, zorgmijndend gedrag en verslavingsproblematiek hebben tot gevolg dat er altijd sprake zal zijn van onhoudbare situaties in de reguliere woonwijk of een instelling. *Voor deze cliënten is de beschikbaarheid van Skaeve Huse de enig reële mogelijkheid voor duurzame uitstroom uit de maatschappelijke opvang of vanuit een woonwijk waar langdurig en bovenmatig overlast veroorzaakt wordt. Voorgesteld wordt een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar de mogelijkheid om voor eind 2017 Skaeve Huse te realiseren in de regio.* Met name voor de forensische cliënten is het aantal huidige woonplekken niet toereikend. De mogelijkheid tot uitbreiding van deze capaciteit moet in samenhang met de voorzieningen beschermd wonen bezien worden (Domus+).”
- In de begroting 2018 (cluster sociaal, beleidsveld ondersteuning en zorg, “meer cliënten wonen zelfstandig”) is als doelstelling opgenomen: “*De gemeente bevordert de realisatie van een voorziening voor mensen met een dubbele of drievoudige diagnose (Domus+) en enkele tijdelijke plekken voor beschermd wonen in de ouderen- en gehandicaptenzorg, om tegemoet te komen aan de ondersteuningsbehoefte van enkele specifieke groepen.*”
- Recent is in het *Coalitieprogramma Duurzaam Doen* van 1 juni 2018 als actiepunten opgenomen: “We investeren in Domus+, een beschermde woonvorm voor dak- en thuisloze mensen die nergens anders terecht kunnen.”

2. Domus+ voorziet in een grote behoefte

- De vorige bestuursperiode is veel geïnvesteerd in de voorzieningen maatschappelijke opvang en beschermd wonen, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Al geruime tijd bestaat de wens tot het uitbreiden van het voorzieningenniveau met een woonvoorziening voor een groep inwoners die zich blijvend niet in de samenleving kunnen handhaven. Deze mensen zijn gebaat bij een andere woonomgeving en andere begeleiding en ondersteuning dan die geboden kan worden in de bestaande voorzieningen. De bestaande woonomgeving en begeleiding levert veel frustraties en overlast gevend gedrag op. De keten van zorgaanbieders en maatschappelijke partners geeft om die reden al langere tijd aan dat er behoefte bestaat aan aanvullende voorzieningen die beter tegemoet kunnen komen aan de behoeften van de beoogde doelgroep. Hiermee ontstaat binnen de bestaande voorzieningen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen weer ruimte voor cliënten waar deze voor bedoeld zijn.

3. Een Domus+ voorziening vereist een geschikte locatie

- Cliënten die momenteel verblijven in instellingen voor beschermde wonen en maatschappelijke opvang, maar daar geen passende woonomgeving en begeleiding kunnen krijgen, zijn gebaat bij een woonomgeving in een prikkelarme omgeving. Een woonomgeving buiten de reguliere woonwijken in de stad maar in de buitengebieden van de stad heeft de sterke voorkeur.
- Het perceel Nieuweweg 2 vormt een unieke mogelijkheid om binnen Haarlem een Domus+ voorziening te realiseren. Het ligt aan de rand van de gemeente, relatief afgelegen van verstedelijkte omgeving en afgescheiden door natuurlijke barrières: Ringvaart, Fuikvaart, autosnelweg N205 en het Reinaldapark (bijlage 2). Op het omvangrijke perceel van ca 16.000 m² kan de indeling en inrichting van de bouwlocatie zodanig worden vormgegeven dat ook de bestaande bewoning aan de Nieuweweg beperkt of geen overlast gaat ondervinden van de voorziening.
- Omdat het perceel te koop werd aangeboden, en een strook grond midden op het perceel reeds eigendom van de gemeente Haarlem is, is deze gelegenheid aangegrepen door het college om tot aankoop (onder voorwaarden) over te gaan.

4. Het tussenliggende perceel grond, nr. 435, is reeds lang in bezit van de gemeente.

5. Communicatie

- Nadat de beoogde aankoop voortijdig openbaar werd, hebben bewoners van de Nieuweweg en de wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder terstond protest aangetekend tegen de voorgenomen aankoop van het perceel door de gemeente. Op 9 juli 2018 werd een informatieavond belegd waar bewoners en vertegenwoordigers van de wijkraad zijn geïnformeerd over de plannen en geplande procedure. Daarbij is uiteengezet dat de voorgenomen aankoop van het perceel gevolgd zal worden door een proces met in ieder geval een bestemmingswijziging en een projectontwikkeling. In dat proces zullen de omwonenden worden betrokken. Hiervoor zal een communicatieplan worden opgesteld. In dit communicatieplan zal worden vastgelegd op welke wijze belanghebbenden (bewoners



Nieuweweg en vertegenwoordigers wijkraad Parkwijk-Zuiderpolder) in de processen worden geïnformeerd en betrokken.

Daarnaast bestaat vanzelfsprekend voor belanghebbenden de mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen tegen een bestemmingswijziging.

5. Financiën

Na aankoop van het perceel wordt een start gemaakt met de voorbereiding voor de realisatie van de beoogde woonvoorziening Domus+. Het gaat hierbij onder meer om het voorbereiden van een aanvraag bestemmingswijziging en het voorbereiden van een ontwerp en (ver)bouwplan op het perceel.

In het Investeringsprogramma 2018-2023, jaarschijf 2018 is ten behoeve van een project Domus+ een budget geraamd ad € 910.000 voor de aankoop van het perceel en de voorbereidingen voor een bestemmingswijziging en een ontwerp en (ver)bouwplan op het perceel. In het meerjaren investeringsprogramma zijn eveneens ramingen opgenomen voor de bouw van de woonvoorziening Domus+ en de exploitatie van deze voorziening.

Voor de dekking van het voor de aankoop en voorbereidingen benodigde bedrag ad € 910.000,- wordt thans ter besluitvorming een kredietvoorstel aan de gemeenteraad voorgelegd (BBV 2018/210276).

6. Risico's en kanttekeningen

1. *Wijziging bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Liewegje (2010) geeft voor het perceel aan: grondgebonden agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Voor de gewenste bestemming is dus een planwijziging noodzakelijk.

Het bestemmingsplan Liewegje geeft op het perceel Nieuweweg 2 een agrarische bestemming, welke gespecificeerd wordt voor grondgebonden agrarische bedrijvigheid (het telen van gewassen en/of het houden van vee). De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie en is bedoeld voor het huisvesten van een huishouden dat noodzakelijk is met het oog op de bestemming van het terrein.

Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een woonvoorziening Domus+ te realiseren.

Een planologische procedure om de bestemming te wijzigen voor het gehele of een gedeelte van het perceel is daarom noodzakelijk.

Of een bestemmingswijziging succesvol kan worden gerealiseerd is afhankelijk van diverse factoren, daarover is dan ook vooraf geen zekerheid te geven.

2. *Bezwaren omwonenden*

Omwonenden hebben inmiddels te kennen gegeven grote bezwaren te hebben tegen de realisering van het project Domus+ op dit perceel.

De bewoners van de Nieuweweg hebben direct na het bekend worden van de plannen tot aankoop van het perceel Nieuweweg 2 door de gemeente, kenbaar gemaakt hier grote bezwaren tegen te hebben. Gesteld wordt dat voor deze groep mensen wel een goede woonvoorziening in de gemeente beschikbaar zou moeten komen, maar dat de Nieuweweg daar bij uitstek ongeschikt voor is. Als argument wordt onder meer aangevoerd dat het

landelijke karakter van de omgeving niet passend is voor deze risicovolle groep bewoners. Schadeclaims door waardevermindering van de bestaande woningen respectievelijk bezwaar en beroep tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming worden in het vooruitzicht gesteld.

3. *Risico naastgelegen Reinaldapark*

Het perceel Nieuweweg 2 wordt aan de westelijke zijde begrensd door het Reinaldapark. Dit park kent een verhoogd risico voor criminele activiteiten. De situering van een project Domus+ naast het park, brengt het risico met zich mee dat er een extra aantrekkingskracht op criminelen ontstaat. Recent is na signalen over criminele activiteiten, de politieursurveillance in en rond het Reinaldapark geïntensiveerd.

7. Uitvoering

Nadat het aankoopbesluit is genomen zal de koopovereenkomst door de afdelingsmanager van de afdeling Vastgoed worden ondertekend. Hiertoe wordt door de Burgemeester volmacht verleend. Binnen 2 maanden na het aankoopbesluit wordt het perceel aan de gemeente overgedragen. Vervolgens zal gestart worden met de voorbereidingen voor de beoogde ontwikkeling van een project Domus+ respectievelijk een aanvraag bestemmingswijziging. Hierbij zal nadere uitwerking plaatsvinden van in ieder geval de beoogde bouw en situering van de woonvoorziening op het perceel, de opzet van de exploitatie en de inzet van maatregelen die de openbare orde en veiligheid ter plaatse en in de directe omgeving waarborgen.

8. Bijlagen

1. Taxatierapport JRS
2. Concept koopovereenkomst
3. Kadastrale tekening