

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. van der Hoek
Auteur Dhr. P. Haker
Telefoon 5113431 E-mail: phaker@haarlem.nl
STZ/Wwgz Reg.nr. 2012/1840
Te kopiëren: bijlage
B & W-vergadering van 31 januari 2012

Onderwerp

Resultaten quick scan unilocatie

DOEL: Besluiten

Het college is bevoegd te besluiten, het betreft uitvoering van door de raad vastgesteld beleid.

B&W

1. Het college besluit de conclusies over te nemen van de resultaten van de quick scan naar mogelijk geschikte locaties voor de vestiging van de unilocatie.
2. Het college besluit de volgende locaties te onderwerpen aan een verdergaand haalbaarheidsonderzoek:
 - Gedempte Oude Gracht 138
 - Ir. Lelyweg 47/Oude Weg 93-95
 - Wilhelminastraat 32-34-36
 - Klein Heiligland 84
3. De kosten van de haalbaarheidsonderzoeken komen ten laste van programma vier Maatschappelijke opvang van de programmabegroting.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht en er wordt een persuurtje georganiseerd.
5. Het college zendt het besluit ter informatie aan de raadscommissie Samenleving.

Collegebesluit

Onderwerp: Resultaten quick scan unilocatie

Reg. Nummer: STZ/WWGZ/2012/1840

1. Inleiding

Sinds 2007 streeft het college naar de realisatie van een unilocatie waarin de dag- en nachtopvang van het Leger des Heils en de gebruiksfuncties van Brijder Verslavingszorg kunnen worden ondergebracht.

In september 2011 heeft de commissie Samenleving ingestemd met een nieuw plan van aanpak voor de zoektocht naar een geschikte locatie voor de unilocatie. Het eerste deel van deze zoektocht, een quick scan, is afgerond. Met voorliggende nota presenteren wij de resultaten van de quick scan en besluiten wij over te gaan tot de volgende fase van de vastgestelde zoektocht. Deze fase bestaat uit een haalbaarheidsonderzoek bij de locaties die uit de quick scan als kansrijk naar voren zijn gekomen.

2. Besluitpunten college

1. Het college neemt kennis van de resultaten van de quick scan naar mogelijk geschikte locaties voor de vestiging van de unilocatie.
2. Het college besluit de volgende locaties te onderwerpen aan een verdergaand haalbaarheidsonderzoek:
 - Gedempte Oude Gracht 138
 - Ir. Lelyweg 47/Oude Weg 93-95
 - Wilhelminastraat 32-34-36
 - Klein Heiligland 84
3. De kosten van de haalbaarheidsonderzoeken komen ten laste van programma vier Maatschappelijke opvang van de programmabegroting.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht en er wordt een persuurtje georganiseerd.
5. Het college zendt het besluit ter informatie aan de raadscommissie Samenleving.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van de unilocatie, waarin de functies dag- en nachtopvang van het Leger des Heils worden samengebracht met de functies methadonverstrekking, inloop en gebruikersruimte van Brijder Verslavingszorg in één locatie.

4. Argumenten

Maatschappelijke opvang is gemeentelijke plicht

Haarlem en de regio kent inwoners die er, om verschillende redenen, niet in slagen hun leven op de rails te krijgen of te houden. Soms speelt verslaving een rol, vaak psychische of psychiatrische problematiek. Ook voor dak- en thuisloze burgers heeft Haarlem zowel een wettelijke als morele zorgplicht.

De unilocatie: geïntegreerde zorg en opvang

De unilocatie biedt in zijn integraliteit adequater zorg en opvang aan de doelgroep. De samenwerking tussen Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils binnen één locatie staat hiervoor garant. De zorg is erop gericht dat de doelgroep zo snel mogelijk weer meer grip krijgt op zijn eigen leven, zowel qua wonen, dagbesteding als qua gezondheid.

Van overwegend belang is ook dat de huidige locaties van het Leger des Heils volstrekt niet meer voldoen aan de eisen van de huidige tijd.

De unilocatie: van drie naar één locatie

Daarnaast wordt het aantal opvanglocaties teruggebracht van drie naar één.

Huisvesting op één locatie levert een aantal efficiencyvoordelen op, zowel in de bedrijfsvoering als in de benodigde beheersmaatregelen in en om de locatie. Dit draagt tevens bij aan de vermindering van de overlast in de stad.

Daarbij moet worden aangetekend dat de overlast op de huidige locaties dankzij de nodige beheersmaatregelen en in samenspraak met de omwonenden aanmerkelijk minder is ten opzichte van een aantal jaren geleden.

De unilocatie past in gemeentelijk beleid

De gemeente Haarlem wil het aantal daklozen verminderen, de doorstroming naar een zo zelfstandig mogelijk bestaan bevorderen en de kwaliteit van leven van OGGz-cliënten verbeteren. Op deze wijze vermindert ook de overlast die deze groep soms met zich mee kan brengen. Haarlem deelt dit doel met de gemeenten in Midden- en Zuid Kennemerland en Haarlemmermeer, woningcorporaties, aanbieders van zorg en opvang voor de OGGz-doelgroep en overige betrokken partijen. De unilocatie is dan ook één van de onderdelen van het door de raad vastgestelde beleidskader en de uitvoeringsnota's van het regionaal kompas. Het past in programma 4 maatschappelijke opvang van de programmabegroting.

Partijen geven uitvoering aan de gezamenlijke intentieovereenkomst

Het realiseren van een unilocatie past binnen de intentieovereenkomst zoals in 2008 gesloten tussen de gemeente, Brijder Verslavingszorg en het Leger des Heils.

5. Kanttekeningen

De unilocatie: financiële risico's

Er zijn twee mogelijke financiële risico's, te weten:

- Een deel van de kosten van het project unilocatie wordt gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de huidige locaties van de dag- en nachtopvang. Hier kan een financieel risico ontstaan, zeker nu er sprake is van een andere verkoopmarkt dan vier jaar geleden bij de start van het project. De huidige taxatie van de gemeentelijke panden Bakenessergracht en Magdalenaklooster komen op een bedrag van € 1 mio.
- Er kan een risico ontstaan op planschade.

De gekozen locaties wijken niet significant af van de eerder vastgestelde financiële criteria voor de zoektocht. De verdere financiële analyse inclusief risico's maken integraal onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken.

De unilocatie: kritische succesfactoren

Er is een aantal kritische succesfactoren, te weten:

- het vinden van een geschikte locatie;
- het uitvoeren van een traject waarbij omwonenden, bedrijven en direct betrokken geïnformeerd zijn voordat de politieke definitieve besluitvorming plaatsvindt. Zo worden betrokkenen in de gelegenheid gesteld te participeren en hun zienswijze aan te geven en kan dat worden meegewogen door het college in haar definitieve besluit;
- het vinden van een goede balans tussen zorg- en dienstverlening aan de doelgroep, de beheersbaarheid van de voorziening en de leefbaarheid en mogelijke overlast in de omgeving.

6. Uitvoering

6.1 Program van eisen

Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg hebben in september 2011 een geactualiseerd program van eisen opgesteld en daarin tevens aangegeven welke marges c.q. bandbreedtes er mogelijk zijn.

Nadrukkelijk hebben wij gesteld dat deze bandbreedtes ook afhankelijk zijn van de mate waarin er effectief en efficiënt gebruik kan worden gemaakt van de fysieke omstandigheden van een mogelijke locatie. Alleen locaties waarbij deze partijen aangeven dat zij hier hun beoogde dienst- en zorgverleningsconcept kunnen realiseren, komen in aanmerking als mogelijke unilocatie. Dit laatste argument is leidend en doorslaggevend.

6.2 Beoordelingsmatrix

De zoektocht naar mogelijk geschikte locaties heeft plaatsgevonden aan de hand van de volgende criteria:

- a) De locatie bevindt zich in of op loopafstand van het centrumgebied van Haarlem.
- b) De locatie sluit in voldoende mate aan bij het program van eisen van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg.
- c) De stichtingskosten van de locatie past binnen de begroting van circa 1,4 miljoen (WOZ-waarde huidige locaties).
- d) De exploitatie van de locatie past binnen de begroting van circa 6 ton en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils.
- e) De locatie kent geen of oplosbare belemmeringen met betrekking tot bestemmingsplannen en eisen in de sfeer van monumentenzorg.
- f) Omgevingsfactoren, zoals bijvoorbeeld de relatie met andere kwetsbare locaties in de omgeving, waarmee rekening moet worden gehouden bij het eventuele haalbaarheidsonderzoek.

6.3 Resultaten quick scan en voordracht haalbaarheidsonderzoek

Het toetsen van de aangedragen locaties aan de hand van de beoordelingsmatrix is uitgevoerd door een ambtelijke werkgroep bestaande uit verschillende disciplines¹. Het betreft een technische eerste analyse waarvan een aparte rapportage is gemaakt. Alle quick scan rapporten zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

Bij de uitvoering van de quick scan zijn wij op een drietal discussiepunten gestuit:

- economische belangen van de gemeente
- (veel) te grote panden
- Waarderpolder

Economische belangen

Er is een aantal panden in gemeentelijk bezit met een hoge geraamde opbrengst bij commerciële verkoop ten behoeve van de dekking van bijvoorbeeld de gemeentelijke herhuisvesting, gebiedsontwikkelingen of andere mogelijke ontwikkelingen zoals het Centrum voor Cultuur en Vrije Tijd. Voor een aantal panden is de verkoopprocedure al gestart.

Uit financieel oogpunt zijn deze niet geschikt voor de unilocatie omdat het budget hiertoe ontoereikend is. Deze locaties zijn te duur voor de vestiging van de unilocatie. Overigens valt een deel van deze panden ook af op grond van andere criteria. Het betreft de panden Brinkmannpassage, Oostvest 54, Koningstein, Prinsen Bolwerk 3, Leidsevaart 220/Egelantier en de Drijfriemenfabriek.

(Veel) te grote panden

Er zijn enkele locaties onderzocht die veel te groot zijn voor de unilocatie. Dat betekent dat er (meer) medegebruikers gezocht moeten worden. Het specifieke karakter van de unilocatie bemoeilijkt echter het vinden van medegebruikers. Om die reden stellen particuliere aanbieders geen locaties beschikbaar voor dit doel. Voor de panden in gemeentelijk bezit kan het college echter wel voorstellen deze beschikbaar te stellen voor de vestiging van de unilocatie en de resterende ruimte beschikbaar stellen voor bijvoorbeeld kantoorruimte voor door de gemeente gesubsidieerde instellingen. Wij zien hiervoor echter voor deze locaties die veel te groot zijn op dit moment geen mogelijkheden.

De locatie Klein Heiligland 84 is eveneens te groot voor de vestiging van alleen de unilocatie. Omdat dit pand echter ook weer niet veel te groot is, willen wij in het haalbaarheidsonderzoek onderzoeken of medegebruik voor andere functies samenhangend met de OGGz-doelgroep mogelijk is. Zo is bijvoorbeeld het ACT-team van Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest op zoek naar vervangende ruimte.

Waarderpolder

De Waarderpolder wordt met name door burgers regelmatig genoemd als mogelijke vestigingsplaats voor de unilocatie. Het grootste deel van de Waarderpolder valt echter buiten het zoekgebied. Dat geldt niet voor het voormalig terrein van Spaarnelanden, wat een serieuze optie kan zijn voor de unilocatie. Een eventuele

¹ De werkgroep bestaat uit: SZ/Ruimtelijk Beleid, SZ/Vastgoed, SZ/Wonen welzijn gezondheid en zorg, VVH/Omgevingsvergunning, VVH/Handhaving Openbare Omgeving, VVH/Veiligheid en Handhavingregie, WZ/Gebiedsmanagement

wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de unilocatie kan echter risico's opleveren.

Omdat er in de unilocatie mensen verblijven, valt deze voorziening onder de noemer 'kwetsbaar object' en daarvoor gelden – zeker op een bedrijventerrein – strengere regels op het gebied van bijvoorbeeld geluid en veiligheid. Er is een mogelijk risico op planschade doordat bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden beperkt als er een dergelijk kwetsbaar object in hun directe omgeving komt.

Een ander mogelijk risico betreft het ontstaan van precedentwerking als het bestemmingsplan voor dit bedrijventerrein wordt aangepast voor dit doel.

Een eventuele wijziging dient dan ook specifiek en met de grootst mogelijke zorgvuldigheid te worden onderbouwd.

De risico's en mogelijkheden zullen uitdrukkelijk worden betrokken in dit haalbaarheidsonderzoek

6.4 Voordracht haalbaarheidsonderzoek

Uit de beoordelingsmatrix in de quick scan komen vier kansrijke locaties naar voren die voldoen aan de criteria in de beoordelingsmatrix. Deze locaties onderwerpen wij aan een nader haalbaarheidsonderzoek:

- Gedempte Oude Gracht 138 (huidig onderkomen Handhaving Openbare Omgeving)
- Ir. Lelyweg 47/Oude Weg 93-95 (voormalig huisvesting Spaarnelanden)
- Wilhelminastraat 32-34-36 (huidig sociaal pension Wilhelmina)
- Klein Heiligland 84 (huidig onderkomen Projectmanagement Bureau)

Het haalbaarheidsonderzoek moet breed worden opgevat: het betreft de uitwerking van de financiële exploitatie inclusief eenmalige inrichtingskosten, een plan van aanpak voor de mogelijke overlast in en om de locatie, de uitwerking van de fysieke inrichting van het pand, de gevolgen van de mogelijke vestiging van de unilocatie in relatie tot de leefbaarheid in de directe omgeving en het overleg met omwonenden en andere belanghebbenden.

De uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek en de daaruit voortvloeiende voorstellen van het college aan de gemeenteraad, worden begeleid door de ambtelijke werkgroep, vertegenwoordigers uit de betreffende wijk (indien bereid) en de uitvoerende instellingen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg, inclusief hun cliëntenraden.

6.5 Participatie- en inspraakplan

Conform het participatie- en inspraakplan is er sprake geweest van een transparante zoektocht. De uitgevoerde zoektocht bood vanaf het begin ruimte voor participatie van betrokken wijkraden en andere belanghebbenden door het openstellen van een interactieve website. Dat betekent dat niet alleen de gemeente (afdeling Vastgoed en afdeling Gebiedsmanagement) op zoek is gegaan naar mogelijke locaties, wij hebben ook suggesties ontvangen van wijkraden en burgers. Het aantal suggesties via de website bedroeg 27. Een deel van deze aangedragen locaties waren al onderwerp van onderzoek, er werden acht nieuwe locaties voorgedragen. Op één na, pasten alle suggesties binnen de zoekcriteria en zijn deze door middel van de quick scan onderzocht.

Nu we een stap verder zetten in het proces, en wij vier locaties willen onderwerpen aan een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek, zullen wij de betrokken wijkraden en

omwonenden informeren en hen uitnodigen bij te dragen aan de haalbaarheids-
onderzoeken.

6.6 Bestuurlijke besluitvorming

Conform afspraken met de commissie Samenleving, voert het college de volledige
haalbaarheidsonderzoeken uit, waarna de resultaten aan de raad worden voorgelegd.

7. Bijlagen

- Totaaloverzicht resultaten quick scan
- Quick scan per locatie

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

Locatie	Resultaat	Argumenten
Bakenessergracht 8-10	Valt af	Geen buitenruimte, huidige locatie Leger valt af wegens toezeggingen uit verleden aan omwonenden
Brinkmannpassage	Valt af	Te groot, te hoge investeringen, zit in ander onderhandelingstraject
Florapark 4 en 7	Valt af	Te duur, twee gescheiden locaties
Gedempte Oude Gracht 24 en 45	Valt af	Twee gescheiden locaties
Gedempte Oude Gracht 118-220	Valt af	Komt niet beschikbaar
Gedempte Oude Gracht 138	Voordracht	Voldoet aan criteria beoordelingsmatrix, voordracht haalbaarheidsonderzoek
Generaal de la Reijstraat 6	Valt af	Komt niet beschikbaar, verkoopprocedure gestart
Gonnetstraat 26	Valt af	Komt niet beschikbaar
Groot Heiligland 37-47	Valt af	Komt niet beschikbaar
Harmenjansweg 36	Valt af	Komt niet beschikbaar
Harmenjansweg 95	Valt af	Komt niet beschikbaar
Ir. Lelyweg 47/Oude weg 93-95	Voordracht	Voldoet aan criteria beoordelingsmatrix, voordracht haalbaarheidsonderzoek
Jansstraat 48-50	Valt af	Te klein
Jansweg 15	Valt af	Binnen de gestelde zoektermijn wordt niet duidelijk of deze locatie beschikbaar komt.
Jansweg 34	Valt af	Te klein
Jansweg 39	Valt af	Komt niet beschikbaar
Jansweg 46	Valt af	Binnen de gestelde zoektermijn wordt niet duidelijk of deze locatie beschikbaar komt.
Kenaupark 4	Valt af	Te klein
Klein Heiligland 84	Voordracht	Voldoet aan criteria beoordelingsmatrix, voordracht haalbaarheidsonderzoek
Korte Verspronckweg 7	Valt af	Komt niet beschikbaar
Lange Wijngaardstraat 20	Valt af	Te klein
Leidsevaart 12-20	Valt af	Komt niet beschikbaar
Leidsevaart 220	Valt af	Te groot
Nieuwe Gracht 34-36-38	Valt af	Te duur
Oostvest 54	Valt af	Te hoge eenmalige kostenachterstallig onderhoud, te duur
Paul Krugerkade 8	Valt af	Komt niet beschikbaar
Phoenisstraat 11	Valt af	Te klein
Prinsen Bolwerk 3	Valt af	In verkoop, te hoge eenmalige kosten achterstallig onderhoud, te groot
Spaarne 30	Valt af	Komt deels niets beschikbaar, resterend deel te klein
Spaarne 106	Valt af	Huidige locatie Brijder valt af wegens toezeggingen uit verleden aan omwonenden
Westergracht 72	Valt af	Valt af wegens aanvullende voorwaarden van eigenaar.
Wilhelminastraat 34-36	Voordracht	Voldoet aan criteria beoordelingsmatrix, voordracht haalbaarheidsonderzoek
Zuider Buiten Spaarne 22	Valt af	Te groot, in verkoopprocedure
Zuider Buiten Spaarne (boot)	Valt af	Geen vergunningverlening
Zijlsingel 1	Valt af	Komt niet beschikbaar

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Bakenessergracht 8-10
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwade voorzieningen en aandachtspunten
Centrum	Oppervlakte: 992 m2 Buitenruimte: Niet aanwezig		WABO-procedure noodzakelijk		Het is één van de huidige locaties (nachttopvang Leger des Heils) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toegezegd dat de nachttopvang sluit bij realisatie van de unilocatie (STZ/WWGZ) Pand is in zeer slechte staat (STZ/WWGZ)

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand is te klein
- er is geen buitenruimte aanwezig.
- het is één van de huidige locaties (nachttopvang Leger des Heils) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toegezegd dat de nachttopvang sluit bij realisatie van de unilocatie.
- het gebouw is in zeer slechte staat.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Brinkmannpassage
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 24 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<p><u>Oppervlakte:</u> 10440 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Kan worden gerealiseerd</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente (2^e t/m 5^e etage)</p> <p><u>Boekwaarde</u> €4.996.642</p> <p>Opbrengstlocatie voor de herhuisvesting ambtelijke organisatie in de Raakspoort en Zijlpoort. Op dit moment lopen onderhandelingen met een potentiële koper.</p>	<p><u>Bestemmingsplan:</u> Stadsvernieuwings-plan Oude Stad is van kracht.</p> <p><u>Bestemming:</u> Centrumvoorziening a (Ca). Hierbinnen zijn op de grond maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de verdieping zijn toegestaan: hotel, culturele voor-zieningen, kantoren en wonen. De unilocatie past daarmee niet in het stadsvernieuwings-plan.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk.</p> <p>Nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.</p>	<p><u>Monument:</u> Gedeeltelijk aangewezen als rijksmonument.</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht:</u> Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijk-heden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Uitzoeken welke delen monumentaal zijn.</p> <p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is -- naast de eventuele vestiging van unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.</p>

--	--	--	--	--	--

Toelichtingen:

Locatie is niet geschikt voor vestiging van de unilocatie:

- Het pand is te duur: de verwachte opbrengst is te hoog voor het beschikbare budget voor de unilocatie. De locatie geldt als opbrengstlocatie voor de heren, er lopen al onderhandelingen met een potentiële koper.
- De eenmalige investeringskosten zijn te hoog. De unilocatie kan hier niet op de begane grond worden gevestigd, wat extra investeringen met zich meebrengt. Buitenruimte kan weliswaar gecreëerd worden, maar vergt extra investeringen.
- Locatie is te groot, er zal sprake moeten zijn van medegebruik. Het vinden van medegebruikers zal lastig(er) zijn als ook de unilocatie is gevestigd in de locatie.
- De gemeente heeft geconstateerd (raadsnota van juni) dat een randvoorwaarde voor een goede invulling van de Brinkman is: nauwe samenwerking met de eigenaar van het gebouw in eigendom heeft, inclusief de toegangen. De gemeente probeert haar deel van het pand aan die eigenaar te verkopen.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betref : Florapark 4-7
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inklusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanw kwets voorzi overig aanda
Adres ligt in het centrum	<p><u>Oppervlakte:</u> 4: 962 m2 7: 685 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom Particulier</u></p> <p><u>Boekwaarde</u> WOZ 4: 2.035.000,-- WOZ 7: deel 1: 846.000,-- deel 2: 994.000,--</p> <p>Een deel staat leeg</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Koninginnenbuurt, 1° partiële herziening is hier van kracht.</p> <p><u>Bestemming</u> Gemengd 5.</p> <p>Hier zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan: sociaal-medische, sociaal-culturele, educatieve, culturele en levensbeschouwelijke doeleinden, voorzieningen ten behoeve van ontspanning, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven, alsmede ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen tot een max. van 25m2.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Uit recente jurisprudentie van de Raad van State over dit bestemmingsplan blijkt dat maatschappelijke voorzieningen alleen mogen als ze ook expliciet zijn opgenomen in de zoneringlijst.</p> <p>Dat is met de unilocatie niet het geval. Als de unilocatie binnen max. milieuzonering 3 valt, ligt het wel dicht tegen het toegestane gebruik aan.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Rijksmonument.</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht:</u> Ja, maar het bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	-

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- de panden zijn te duur voor aanschaf of huur.
- het betreft twee gescheiden locaties.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Generaal de la Reijstraat 6 (Sint Luciaschool)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 11 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<p><u>Oppervlakte:</u> 1325 m²</p> <p><u>Buitenruimte:</u> 500 m²</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p> <p><u>Boekwaarde</u> €65.693</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt (2010)</p> <p><u>Bestemming</u> Gemengde doeleinden 5 (w)</p> <p>Hier zijn toegestaan bedrijfsmatige activiteiten en voorzieningen (onder voorwaarden); maatschappelijke voorzieningen; kantoren en dienstverlening; parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Op de verdiepingen mag ook worden gewoond, maar zijn geen parkeervoorzieningen en fietsenstallingen toegestaan.</p> <p>Op de bedrijvenlijst is de unilocatie niet opgenomen.</p> <p>Het gebruik past niet binnen het bestemmingsplan, maar ligt er wel dicht tegenaan.</p> <p>Geen nieuw bestemmingsplan in de planning.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Nee</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee</p>	Pand staat midden in een woongebied.

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Pand komt niet beschikbaar, er is inmiddels in november 2011 een verkoopprocedure gestart.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Gedempte Oudegracht 24 zwart en rood (voormalig COC) + 45 (afd. Cultuur)
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inklusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<u>Oppervlakte:</u> 24: 275 m2 45: 718 m2 <u>Buitenruimte:</u> Niet aanwezig	<u>Eigendom</u> 24: Gemeente 45: Particulier (gemeente huurt) <u>Boekwaarde</u>	<u>Bestemmingsplan</u> <u>Bestemming:</u> . <u>Milieuozonering</u> WABO-procedure noodzakelijk	<u>Monument</u> <u>Beschermd stadsgezicht</u> .	-

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- er is geen buitenruimte aanwezig.
- het betreft twee gescheiden panden.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Gedempte Oudegracht 118-220 (Dunamare)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 11 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inclusive afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 1662 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier (Dunamare)</p> <p>Dunamare is voornemens om deze locatie zelf te gebruiken om er hun bestuurskantoor te vestigen (STZ/JOS).</p> <p>Gemeente is economisch eigenaar (STZ/JOS).</p> <p><u>Boekwaarde</u> Taxatiewaarde 2008 € 2.325.000</p>	<p><u>Bestemmingsplan:</u> Heiliglanden-de Kamp is van kracht.</p> <p><u>Bestemming:</u> Maatschappelijke Doeleinden. Hierbinnen zijn toegestaan (para) medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen met eventueel bijbehorende praktijkruimten.</p> <p>Locatie past niet binnen bestemmingsplan, ligt wel dicht tegen het toegestane gebruik aan.</p> <p><u>Milieuzonering:</u> Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken, zijn alleen toegestaan voor zover ze op de zoneringlijst staan. Een unilocatie of een vergelijkbare voorziening is daar niet in opgenomen.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument:</u> Nee, het is wel een orde 3-pand.</p> <p>Geen specifieke belemmeringen.</p> <p><u>Beschermd stadstoezicht:</u> Ja, maar het bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Vanuit juridisch oogpunt vormt dit geen belemmering, de verbouwmogelijkheden kunnen wel aan de buitenzijde worden beperkt, omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	-

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand komt niet beschikbaar

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Haalbaarheidsonderzoek

Betreft : Gedempte Oudegracht 138
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 3 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 973 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig/ realiseerbaar</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p> <p><u>Boekwaarde</u> €488.844</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Heiliglanden-de Kamp is van kracht.</p> <p><u>Bestemming:</u> Gemengde doeleinden b (Gb). Hierbinnen zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan, evenals (para)medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen met eventueel bijbehorende praktijkruimten.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken, zijn alleen toegestaan voor zover ze op de zoneringlijst staan. Een unilocatie of een vergelijkbare voorziening is daar niet in opgenomen.</p> <p>Locatie pas niet binnen bestemmingsplan, ligt wel dicht tegen het toegestane gebruik aan.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Nee, het is wel een orde 2-pand (beeldbepalend pand).</p> <p>Geen juridische belemmeringen, mogelijk sprake van beperking verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	-

Toelichtingen:

Het pand past binnen de criteria van de beoordelingsmatrix en komt in aanmerking voor een verdergaand haalbaarheidsonderzoek.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Gonnestraat 26
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 29 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 1584 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Ymere</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Friesche Varkensmarkt (1935)</p> <p>Omdat het beschermd stadsgezicht is, mag er geen verbouwing plaatsvinden voordat er een ontwerp-bestemmingsplan ligt, waarmee het bouwplan in overeenstemming is.</p> <p>Er wordt op dit moment gewerkt aan een bestemmingsplan. Als deze locatie een serieuze optie is, dan moet dit snel worden opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwstad. Gestart 1^e helft 2011-11-22 vaststelling medio 2012</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Gemeentelijk monument</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, er geldt geen beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Omdat er geen beschermend bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermend bestemmingsplan moeten worden vastgesteld, alvorens er tot een wijziging kan worden overgegaan voor de realisatie van een unilocatie. Er doen zich derhalve zwaarwegende juridische belemmeringen voor.</p>	School 'de Krimp' pal naast de locatie

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand komt niet beschikbaar, zojuist meerjarig verhuurd voor vestiging broedplaatsen.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Groot Heiligland 37-47 (ABC/Historisch Museum)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 23 januari 2013

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 2214 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig (afgescheiden deel Egelantieruin)</p>	<p><u>Eigendom Gemeente</u></p> <p><u>Boekwaarde</u> € 427.072</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Heiliglanden-de Kamp is van kracht (2008).</p> <p><u>Bestemming</u> Maatschappelijke Doeleinden. Hierbinnen zijn toegestaan (para-medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen met eventueel bijbehorende praktijkruimten.</p> <p>Locatie past niet binnen bestemmingsplan, ligt wel dicht tegen het toegestane gebruik aan.</p> <p><u>Milieuozonerings</u> Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken, zijn alleen toegestaan voor zover ze op de zoneringslijst staan. Een unilocatie of een vergelijkbare voorziening is daar niet in opgenomen.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Nee, het is wel een orde 2-pand (beeldbepalend pand).</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermde stadsgezichten</u> Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Grenst aan de Egelantieruin (WZ/GB).</p> <p>Huidige huisvesting van ABC en het Historisch Museum en nog enkele kleinere culturele voorzieningen (STZ/VG).</p> <p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is – met de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van unilocatie kan dit echter bemoeilijken.</p> <p>Pand ligt tegenover het Frans Halsmuseum.</p>

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Pand komt niet beschikbaar

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afronding locatieonderzoek

Betref : Harmenjansweg 36, Dantumadeel
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 24 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwade voorzieningen en aandachtspunten
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 2952 m2</p> <p>Begane grond: 750 m2 feitelijk gebruiksruimte</p> <p>1° etage: 815 m2 feitelijk gebruiksruimte</p> <p>2° etage: 635 m2 feitelijk gebruik</p> <p><u>Buitenruimte:</u> aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier</p> <p><u>Boekwaarde</u> WOZ Kantoren begane grond: €542.000 WOZ overig deel: €1.491.000</p> <p>Overige deel €1.491.000,-- WOZ</p> <p>Eigenaar zal pand niet gedeeltelijk voor dit doel beschikbaar stellen, dus volledige aankoop zal noodzakelijk zijn (PMB).</p>	WABO-procedure noodzakelijk		<p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is -- na eventuele vestiging unilocatie - medegebruik door andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van andere unilocaties kan dit bemoeilijken.</p> <p>Wijkraad Sportheld heeft via een brief aangegeven voorhand bezwaar tegen de drie opties te hebben. quick scan op de Ir. en de Harmenjansweg</p>

Toelichtingen:

- Het pand komt niet beschikbaar

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betref : Harmenjansweg 95 (Drijfriemenfabriek)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 29 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 990 m²</p> <p><u>Buitenruimte:</u> aanwezig</p> <p>Ingrijpende verbouwing noodzakelijk.</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p> <p><u>Boekwaarde</u> Zit in GREX</p> <p>Zwaar verpauperd pand. Er staan geen opbrengsten geraamd in de begroting.</p> <p>Eenmalige inrichtingskosten door noodzaak tot grote verbouwing hoog.</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Papentorenvest</p> <p><u>Bestemming</u> Pand ligt in een uitwerkingsgebied. Er kan pas medewerking aan een verbouwing worden verleend, nadat het plan is uitgewerkt (dan wel een ontwerp ter inzage is gelegd en GS een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven).</p> <p>Er is in 2011 door de raad een Masterplan Scheepmakerskwartier vastgesteld waar genoemde locatie binnen valt. Een plek voor een unilocatie is hierin niet meegenomen.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Procedure voor aanwijzing gemeentelijk monument loopt.</p> <p>Het is wel een orde 2-pand (beeld-bepalend pand).</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p>	<p>Wijkraad Sportheldenbuurt he via een brief al op voorhand bezwaar gemaakt tegen de dr opties uit de quick se op de Ir. Lelyweg en Harmenjansweg.</p>

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand komt niet beschikbaar
 - De eenmalige investeringskosten gelet op het achterstallig onderhoud zijn te groot.
- Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Haalbaarheidsonderzoek

Betreft : Ir. Lelyweg 47 (Spaarnelanden),
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 3 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbaarheden en oorzaken voor aandachtspunten
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 1335 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p> <p><u>Boekwaarde</u> 138: €398.648 140: €59.404</p> <p>Opbrengstlocatie</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Bedrijventerrein Waardepolder (2010)</p> <p><u>Bestemming</u> Bedrijventerrein. Hier zijn alleen bedrijven toegestaan, zodat de unilocatie niet past.</p> <p>Een aanpassingen van het bestemmingsplan voor dit doel, schept precedentwerking ten aanzien van wonen op andere bedrijventerreinen.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p>	<p>Mogelijk valt een gedeelte van het perceel in de categorie van de hogedruk-aardgasleiding. Mogelijk speelt externe veiligheid een rol. Er is onderzoek naar planologische gebonden en groepsplanologische vereist (STZ/Milieu).</p> <p>Vanuit planologisch oogpunt kan deze functie belemmerend werken op de ontwikkeling van andere bedrijven in de Waardepolder. Unilocatie valt onder de noemer 'kwetsbaar' object, een aandachtspunt (STZ/Milieu).</p> <p>Wijkraad Sportheide heeft via een brief al eerder voorhand bezwaar gemaakt tegen de drie opties. Het is een quick scan op de Ir. Lelyweg 47 en de Harmenjansweg.</p>

Toelichtingen:

Het pand past binnen de criteria van de beoordelingsmatrix en komt in aanmerking voor een verdergaand haalbaarheidsonderzoek.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Jansstraat 48 – 50 (voormalige rechtbank)
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument	Aanwezigheid kw voorzieningen en aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<u>Oppervlakte:</u> 485 m2	<u>Eigendom</u> Gemeente	WABO-procedure noodzakelijk		Grenst aan Wijnga (STZ/VG)

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand is te klein.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Jansweg 15 (UWV), begane grond en 1^e etage
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 23 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 5611 m2</p> <p>UWV deel: 2043 m2 feitelijk gebruiksruimte.</p> <p>Overige deel 1e etage: 1335 m2 feitelijke gebruiksruimte</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier</p> <p><u>Boekwaarde</u> WOZ UWV deel: € 2.621.000</p> <p>WOZ overige deel 1e etage: € 2.107.000</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Niet aanwezig. Omdat het beschermd stadsgezicht is, mag er geen verbouwing plaatsvinden voordat er een ontwerp-bestemmingsplan ligt, waarmee het bouwplan in overeenstemming is.</p> <p>Er wordt op dit moment gewerkt aan een bestemmingsplan. Als deze locatie een serieuze optie is, dan moet dit snel worden opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwstad.</p>	<p><u>Monument</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, er geldt geen beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Omdat er geen beschermend bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermend bestemmingsplan moeten worden vastgesteld, alvorens er tot een wijziging kan worden overgegaan voor de realisatie van een unilocatie. Er doen zich derhalve zwaarwegende juridische belemmeringen voor.</p>	<p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is – na de eventuele vestiging van de unilocatie – medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van een unilocatie kan dit bemoeilijken.</p>

Toelichtingen:
 Binnen de gestelde zoektermijn wordt niet duidelijk of deze locatie beschikbaar komt.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Jansweg 34 (voormalig tehuis voor militairen)
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<u>Oppervlakte:</u> 600 m2 <u>Buitenruimte:</u> ?	<u>Eigendom</u> Particulier <u>Boekwaarde</u> Aankoopkosten: hoog Incidentele verbouwingskosten: hoog	WABO-procedure noodzakelijk		-

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- het pand is te klein

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Jansweg 39 (Veilinghuis)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 24 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheids kwetsbare voorzieningen overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<p><u>Oppervlakte:</u> 2092 m2</p> <p>Feitelijke gebruiksruimte 276 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u></p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier</p> <p><u>Boekwaarde</u> WOZ: €2.035.000</p> <p>Zeer hoge verbouwingskosten</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Niet aanwezig. Omdat het beschermd stadsgezicht is, mag er geen verbouwing plaatsvinden voordat er een ontwerp-bestemmingsplan ligt, waarmee het bouwplan in overeenstemming is.</p> <p>Er wordt op dit moment gewerkt aan een bestemmingsplan. Als deze locatie een serieuze optie is, dan moet dit snel worden opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwstad.</p>	<p><u>Monument</u> Rijksmonument.</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, er geldt geen beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Omdat er geen beschermend bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermend bestemmingsplan moeten worden vastgesteld, alvorens er tot een wijziging kan worden overgegaan voor de realisatie van een unilocatie. Er doen zich derhalve zwaarwegende juridische belemmeringen voor.</p>	Gelet op de be oppervlakte is eventuele vest de unilocatie - medegebruik r partijen noodz aanwezigheid unilocatie kan bemoeilijken.

Toelichtingen:

- het pand is niet beschikbaar
- Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Jansweg 46 (rechtbank)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 23 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<p><u>Oppervlakte:</u> 2805 m²</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Rijksgebouwen-dienst</p> <p><u>Boekwaarde</u> WOZ € 2.576.000</p>	<p><u>Bestemmingsplan:</u> Stadsvernieuwingsplan Oude Stad is van kracht.</p> <p><u>Bestemming:</u> Maatschappelijke doeleinden. Hierbinnen zijn medische, welzijns- en sociaal cultureel doeleinden toegestaan.</p> <p>Gelet op het feit dat zich binnen het plangebied al een paar opvanglocaties bevinden, zou voor dit specifieke geval wellicht volgehouden kunnen worden dat het past binnen het stadsvernieuwingsplan.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Binnen de milieuzoneringslijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienst-verlening - Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d. met een max. capaciteit van 49 bedden.</p> <p>Als dit een serieuze optie is, moet nader worden onderzocht of deze functie onder de toegestane zonering kan worden gebracht en zo nee, of een binnenplanse ontheffing tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk Nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.</p>	<p><u>Monument:</u> Rijksmonument.</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouw-mogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht:</u> Ja, maar het bestemmingsplan geldt als beschermd bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Grenst aan de Wijngaardtuin ()</p> <p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is – eventuele vestiging van de unilocatie – medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van een unilocatie kan dit bemoeilijken.</p>

Toelichtingen:
 Binnen de gestelde zoektermijn wordt niet duidelijk of deze locatie beschikbaar komt.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Kenaupark 4
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 22 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 650 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier</p> <p><u>Kosten</u> €2,7 mio koop €13.295 huur per maand</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Verordening art. 43 WW 1901, Sectie B</p> <p>Omdat het beschermd stadsgezicht is, mag er geen verbouwing plaatsvinden voordat er een ontwerp-bestemmingsplan ligt, waarmee het bouwplan in overeenstemming is.</p> <p>Er wordt op dit moment gewerkt aan een bestemmingsplan. Als deze locatie een serieuze optie is, dan moet dit snel worden opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwstad.</p> <p>Nieuw bestemmingsplan: Nieuwstad. Start 1^o helft 2011-raadsvaststelling medio 2012</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Rijksmonument</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, er geldt geen beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Omdat er geen beschermend bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermend bestemmingsplan moeten worden vastgesteld, alvorens er tot een wijziging kan worden overgegaan voor de realisatie van een unilocatie. Er doen zich derhalve zwaarwegende juridische belemmeringen voor.</p>	

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- het pand is te duur
- het pand is te klein

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Eerste locatieonderzoek

Betref : Klein Heiligland 84 (PMB)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 23 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwe voorzieningen en o aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<p><u>Oppervlakte:</u> 2430 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom Gemeente</u></p> <p><u>Boekwaarde</u> €772.218</p> <p>Opbrengstlocatie als onderdeel dekking gemeentelijke herhuisvesting ambtelijk apparaat.</p>	<p><u>Bestemmingsplan Heiliglandende Kamp</u> is van kracht.</p> <p><u>Bestemming Gemengde doeleinden b (Gb)</u>. Hierbinnen zijn maatschappelijke doeleinden toe-gestaan, evenals (para)medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen met eventueel bijbehorende praktijkruimten.</p> <p>Locatie pas niet binnen bestemmingsplan, ligt wel dicht tegen het toegestane gebruik aan.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken, zijn alleen toegestaan voor zover ze op de zoneringlijst staan. Een unilocatie of een vergelijkbare voorziening is daar niet in opgenomen.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Nee, het is wel een orde 2-pand (beeldbepalend pand).</p> <p>Geen juridische belemmeringen, mogelijk sprake van beperking verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is – na eventuele vestiging unilocatie - medegebruik door andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van unilocatie kan dit eveneens bemoeilijken.</p>

Toelichtingen:

- Het pand past binnen de criteria van de beoordelingsmatrix en komt in aanmerking voor een verdergaand haalbaarheidsonderzoek.
- Pand is groot genoeg en met een medegebruiker uit hetzelfde werkveld geschikt te maken.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Korte Verspronckweg 7 (Lieve de Key school)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 13 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<u>Oppervlakte:</u> 3759 m2 <u>Buitenruimte:</u> Aanwezig	<u>Eigendom</u> Gemeente <u>Boekwaarde</u>	<u>Bestemmingsplan</u> Uitbreidingsplan Omgeving Korte Verspronckweg <u>Bestemming</u> Schoolgebouw met daarbij behorend terrein Bestemmingsplan dateert uit 1958 en bevat verder nauwelijks voorschriften. Een unilocatie is echter geen schoolgebouw en past daarmee niet binnen de bestemming. Nieuw bestemmingsplan: Bp Zijlweg e.o. start: oktober 2011- vaststelling 1° kwartaal 2013 WABO-procedure noodzakelijk	<u>Monument</u> Nee <u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee	-

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:
 - het pand is niet beschikbaar
 Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Lange Wijngaardstraat 20
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbaarheden en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<u>Oppervlakte:</u> 600 m2 <u>Buitenruimte:</u> Aanwezig	<u>Eigendom</u> Particulier bezit	WABO-procedure noodzakelijk		

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- het pand is te klein.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Leidsevaart 12-20
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 14 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	<u>Oppervlakte:</u> 2010 m2 <u>Buitenruimte:</u>	<u>Eigendom</u> Particulier <u>Huurprijs</u> €185 /m ² /jr	<u>Bestemmingsplan</u> <u>Bestemming</u>	<u>Monument</u> . <u>Beschermd stadsgezicht</u>	

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- het pand komt voor dit doel niet beschikbaar

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Leidsevaart 220
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 29 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwet voorzeningen en o aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 5247 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> aanwezig</p> <p>Gelet op de oppervlakte is gedeeld gebruik noodzakelijk (STZ/JOS) (WG/GB).</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p> <p><u>Boekwaarde</u> €741.756</p> <p>Grote investeringen nodig voor achterstallig onderhoud, geraamd €6 ton (STZ/JOS).</p> <p>Er is een raadsbesluit genomen dat Leidsevaart (Volksuniversiteit) en Egelandier (muziekcentrum) gezamenlijk wordt verkocht als opbrengstlocaties voor Centrum voor Cultuur en Vrije Tijd. (STZ/EC)</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Pijlslaan</p> <p><u>Bestemming:</u> Maatschappelijke doeleinden. Hierbinnen zijn medische, welzijns- en sociaal cultureel doeleinden toegestaan.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Binnen de milieuzoneringslijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienstverlening - Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d. met een max. capaciteit van 49 bedden.</p> <p>Als dit een serieuze optie is, moet nader worden onderzocht of deze functie onder de toegestane zonering kan worden gebracht en zo nee, of een binnenplanse ontheffing tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Gemeentelijk monument</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p>	<p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is – na eventuele vestiging unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.</p>

Toelichtingen:

Locatie is niet geschikt voor vestiging van de unilocatie:

- De locatie geldt als opbrengstlocatie voor het Centrum voor Cultuur en Vrije Tijd en de verkoop van de locatie is al door middel van een raadsbesluit
 - De eenmalige investeringskosten zijn te hoog als gevolg van achterstallig onderhoud.
 - Locatie is te groot, er zal sprake moeten zijn van medegebruik en de mate waarin gegadigden zich willen vestigen naast een unilocatie is beperkt.
- Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Nieuwe Gracht 34-36-38
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 28 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<p><u>Oppervlakte:</u> 34+36: 800 m2 38: 220 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier (Hanson)</p> <p><u>Boekwaarde</u> Panden worden gezamenlijk te koop aangeboden: Nr. 34 + 36: €1 mio Nr. 38: €0,75 mio. Totaal: €1,75 mio.</p> <p>Huur niet mogelijk (info: Hanson).</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Geen beschermend plan. (of mogelijk iets uit 1935)</p> <p><u>Bestemming</u> Woonruimte</p> <p>Hoort bij het nieuw op te stellen bp Nieuwstad</p>	<p><u>Monument</u> <u>Beschermd stadsgezicht</u></p>	<p>Basisschool Damiat de nabijheid</p>

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand heeft een hoge kostprijs en is hiermee te duur.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Oostvest 54 (Fietznfabriek)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 13 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 2864 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Niet aanwezig, wel realiseerbaar</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p> <p><u>Boekwaarde</u> Zit in GREX</p> <p>Zwaar verpauperd pand. Er staan geen opbrengsten geraamd in de begroting.</p> <p>Ingrijpende verbouwing noodzakelijk, dus hoge incidentele kosten, meer dan € 1 mio.</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Papentorenvest</p> <p><u>Bestemming</u> Gemengde doeleinden b (Gb). Hierin zijn op de begane grond toegestaan: kantoren zonder loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden, horeca (indien aangeduid op de plankkaart) en bijbehorende voorzieningen.</p> <p>Aan de zijde van de Oostvest mag op de begane grond niet worden gewoond. Op de overige verdiepingen is alleen wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan.</p> <p>De locatie past niet binnen het bestemmingsplan.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Rijksmonument (aan de zijde van de Houtmarkt)</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermde stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Gelet op de beschermde oppervlakte is – met de eventuele vestiging van de unilocatie medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van unilocatie kan dit bemoeilijken.</p> <p>Locatie is in het Scheepmakerskwartier waar ook een vestiging van de RIBW in voorbereiding is.</p> <p>In het Scheepmakerskwartier is ook al een PI gevestigd.</p>

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand is te duur.
 - het pand kent te hoge eenmalige investeringskosten vanwege achterstallig onderhoud.
 - Er is een raadsvoorstel in voorbereiding over het in verkoop brengen van het pand in het kader van de Oostradiaal-ontwikkelingen.
- Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Paul Krugerkade 8 (Quality Bakers)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 21 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwets- voorzieningen en over- aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<u>Oppervlakte:</u> 10642 m2 <u>Buitenruimte:</u> Aanwezig	<u>Eigendom</u> Amvest <u>Boekwaarde</u> €	<u>Bestemmingsplan</u> Transvaalbuurt (1981) <u>Bestemming</u> Bedrijven met bijbehorend terrein <u>Milieuzonering</u> Alle bedrijven zijn toegestaan, tenzij ze zijn opgenomen in de lijst van niet toegestane bedrijven bij het bestemmingsplan. Een unilocatie is geen bedrijf en past daarmee niet binnen het bestemmingsplan. <u>Herziening van het bestemmingsplan</u> in voorbereiding: ja: bp Spaardamseweg gestart 1 ^e kwartaal 2011- raadsvoorstelling 2 ^e helft 2012 WABO-procedure noodzakelijk	<u>Monument</u> Nee <u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee	

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- pand komt niet beschikbaar

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betref : Phoenixstraat 11/Claes v Ruyvenstraat 8
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVB/OV)	Monument (STZ/RB) (VVB/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u></p> <p>Phoenixstraat: 360 m²</p> <p>Ruyvenstraat: 465 m²</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Niet aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Friesche Varkensmarkt</p> <p>Omdat het beschermd stadsgezicht is, mag er geen verbouwing plaatsvinden voordat er een ontwerp-bestemmingsplan ligt, waarmee het bouwplan in overeenstemming is.</p> <p>Er wordt op dit moment gewerkt aan een bestemmingsplan. Als deze locatie een serieuze optie is, dan moet dit snel worden opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwstad.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Onbekend</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, er geldt echter geen beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Omdat er geen beschermend bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermend bestemmingsplan moeten worden vastgesteld, alvorens er tot een wijziging kan worden overgegaan voor de realisatie van een unilocatie. Er doen zich derhalve zwaarwegende juridische belemmeringen voor.</p>	-

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- er is geen buitenruimte aanwezig.
- het pand is te klein
- er doen zich zwaarwegende juridische belemmeringen voor.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Prinsen Bolwerk 3,
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 11 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwade voorzieningen en o aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 3420 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Gemeente</p> <p><u>Boekwaarde</u> €56.058</p> <p>Zwaar verpauperd pand. Er staan geen opbrengsten geraamd in de begroting, maar de verwachte opbrengst is hoog.</p> <p>Heel hoge eenmalige investeringskosten.</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Kennemerplein en Bolwerken</p> <p><u>Bestemming:</u> Maatschappelijke doeleinden. Hierbinnen zijn medische, welzijns- en sociaal cultureel doeleinden toegestaan.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Binnen de milieuzoneringslijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienstverlening - Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d. met een max. capaciteit van 49 bedden.</p> <p>Als dit een serieuze optie is, moet nader worden onderzocht of deze functie onder de toegestane zonering kan worden gebracht en zo nee, of een binnenplanse ontheffing tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Rijksmonument.</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht:</u> Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Op dit moment in g door Flintys.</p> <p>Gelet op de beschik oppervlakte is – na eventuele vestiging unilocatie - medege met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van d unilocatie kan dit ec bemoeilijken.</p>

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand is te duur gelet op de verwachte opbrengst.
- Het pand kent zeer hoge eenmalige kosten door achterstallig onderhoud
- Het pand is zo groot dat medegebruik noodzakelijk is

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Spaarne 30 (Edelweiss) en 32 (Kaptein)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 30: 590 m2 32: ?</p> <p><u>Buitenruimte:</u> 30: aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> 30: gemeente 32: Particulier</p> <p><u>Boekwaarde</u> WOZ totale pand €504.000</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> 30: Stads-vernieuwingsplan Bakenes.</p> <p>32: De Appelaar</p> <p><u>Bestemming</u> 30: Maatschappelijke doeleinden met de nadere aanduiding k. Dat houdt in dat het pand bestemd is voor culturele voorzieningen.</p> <p>32: Centrumvoorziening b(Cb). Het pand is op de begane grond bestemd voor centrumvoorzieningen, waaronder ook maatschappelijke doeleinden zij toegestaan, en op de verdiepen voor wonen.</p> <p>Een unilocatie is hier niet toegestaan.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Rijksmonumenten</p> <p>Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	-

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- nr. 32 (Kaptein) komt niet beschikbaar, dat maakt de locatie te klein.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Spaarne 106 (Brijder)
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbaarheden, voorzieningen en aandachtspunten
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	<u>Oppervlakte:</u> 1511 m2 <u>Buitenruimte:</u> aanwezig	<u>Eigendom</u> Particulier bezit (Bavo Parnassia)	WABO-procedure noodzakelijk		Betreft de huidige voornemens van de verslavingszorg, terwijl aan de wijk de indruk is gewekt dat de locatie sluit. (STZ/W)

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- het is één van de huidige locaties (gebruikersruimte Brijder Verslavingszorg) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toegezegd dat de unilocatie.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Westergracht 72 (Expedietieknooppunt)
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 12 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<u>Oppervlakte:</u> <u>Buitenruimte:</u> Aanwezig	<u>Eigendom</u> Particulier <u>Boekwaarde</u>	<u>Bestemmingsplan</u> <u>Bestemming:</u> <u>Milieuzonering</u> WABO-procedure noodzakelijk	<u>Monument</u> <u>Beschermd stadsgezicht</u>	

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:
- Eigenaar stelt aanvullende voorwaarden waar de gemeente niet aan kan voldoen.
Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Haalbaarheidsonderzoek

Betref : Wilhelminastraat 32, 34 en 36 (Pension Wilhelmina)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 3 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inclusief afwijkingen	Eerste financiële analyse	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 34 + 36: 868 m² 32:</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier</p> <p><u>Boekwaarde</u> Onbekend</p> <p>Eigenaren willen de panden te koop aanbieden.</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Vijfhoek (2006)</p> <p><u>Bestemming:</u> Kantoor- en woondoeleinden</p> <p>Hier zijn toegestaan kantoren, woningen, maatschappelijke voorzieningen en bestaande dienstwoningen.</p> <p>Onder maatschappelijke voorzieningen worden verstaan: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderdagverblijven, kinderopvang en peuterspeelzalen.</p> <p><u>Milieuzonering</u> De milieuzoneringsregeling is hier van kracht. Op basis hiervan zijn klinieken en verpleeghuizen hier toegestaan.</p> <p>Verslavingszorg wordt niet genoemd, dus past niet. Het ligt wel dicht tegen de toegelaten bestemming aan.</p> <p>Nieuw bestemmingsplan: Start medio 2013</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Rijksmonument</p> <p>Het gevolg is dat er een extra vergunning nodig is voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Ja, maar het bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Vanuit juridisch oogpunt vormt dit geen belemmering. De verbouwmogelijkheden kunnen aan de buitenzijde wel worden beperkt, omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Is momenteel ook al in gebruik als pensioen voor de OGGZ-doelgroep.</p> <p>Wijkraad Koninginbuurt heeft gemeld overlast te ervaren van de huidige bewoners van het pand. Inmiddels ook een brief gestuurd.</p>

Toelichtingen:

Het pand past binnen de criteria van de beoordelingsmatrix en komt in aanmerking voor een verdergaand haalbaarheidsonderzoek.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Zijlsingel 1 (beoogd Werkplein)
Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 09-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrum	<u>Oppervlakte:</u> 7873 m2 <u>Buitenruimte:</u> Realiseerbaar	<u>Eigendom</u> Particulier Nieuwe eigenaar is voornemens om naast het Werkplein de resterende ruimte te gebruiken voor ontwikkeling van een hotel.	<u>Bestemmingsplan</u> Garenkokers-kwartier <u>Bestemming</u> Kantorenbestemming. Een unilocatie past hier niet in. WABO-procedure noodzakelijk	<u>Monument</u> Nee Geen belemmeringen <u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee Geen belemmeringen	<u>Gemeente en UWV</u> huren beiden een deel van het pand voor de vestiging van het Werkplein. (STZ/VG)

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Pand komt niet beschikbaar

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Zuider Buiten Spaarne 22 (Koningstein)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 11 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u> 5420 m2</p> <p><u>Buitenruimte:</u> Aanwezig</p>	<p><u>Eigendom Gemeente</u></p> <p><u>Boekwaarde</u> €851.7587</p> <p>Opbrengstlocatie als onderdeel dekking gemeentelijke herhuisvesting ambtelijk apparaat. Verkoopproces is gestart.</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Rozenprieel</p> <p><u>Bestemming</u> Gemengd.</p> <p>Hier zijn toegestaan (para) medische, sociale, culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, onderwijs, godsdienstuitoefening, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en atelier.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Binnen de milieuzoneringslijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienstverlening - Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d. met een max. capaciteit van 49 bedden.</p> <p>Als dit een serieuze optie is, moet nader worden onderzocht of deze functie onder de toegestane zonering kan worden gebracht en zo nee, of een binnenplanse ontheffing tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p>	<p>In de directie nabij van kinderdagverblijf het Vosje (reactie ontvangen).</p> <p>In de directe nabij van de Hannie Schaftschool (reactie ontvangen)</p> <p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is – na eventuele vestiging de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van unilocatie kan dit eveneens bemoeilijken.</p>

Toelichtingen:

Dit pand komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:

- Het pand is te duur: de verwachte opbrengst is te hoog voor het beschikbare budget voor de unilocatie. De locatie geldt als opbrengstlocatie voor
- Het pand is erg groot, waardoor medegebruikers noodzakelijk zijn.
- Het pand zit in een verkoopprocedure.

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Afgerond locatieonderzoek

Betref : Zuider Buiten Spaarne (boot van Boekel)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 23 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elsen inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVEH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVEH/OV)	Aanwezigheid k voorzieningen en aandachtspunten
Adres ligt in het centrumgebied	<p><u>Oppervlakte:</u></p> <p><u>Buitenruimte:</u> Niet aanwezig (alleen scheepsdek)</p>	<p><u>Eigendom</u> Particulier</p> <p><u>Boekwaarde</u></p>	<p><u>Bestemmingsplan</u> Rozenprriel</p> <p><u>Bestemming</u> Gemengd. Hier zijn toegestaan (para) medische, sociale, culturele voorzieningen, welzijnsvoorzieningen, onderwijs, godsdienstuitoefening, kinderdagverblijven, peuterspeelzalen en atelier.</p> <p><u>Milieuzonering</u> Binnen de milieuzoneringslijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienstverlening - Ziekenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d. met een max. capaciteit van 49 bedden.</p> <p>Als dit een serieuze optie is, moet nader worden onderzocht of deze functie onder de toegestane zonering kan worden gebracht en zo nee, of een binnenplanse ontheffing tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p><u>Monument</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p> <p><u>Beschermd stadsgezicht</u> Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p>	

Toelichtingen:

- Geen buitenruimte (scheepsdek)
- College verstrekt geen ligplaatsvergunning

Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.