

## Besluit van college B&W van Huizen

<b>Zaaknummer / Documentnummer</b>	Z.285102 / D.1527862
<b>Datum document</b>	
<b>Onderwerp</b>	Onderzoek tot herbestemming perceel Draaikom 2
<b>Opsteller</b>	Berg, Saskia van den
<b>Afdeling</b>	Afdeling Maatschappelijk beleid
<b>Portefeuillehouder</b>	K. van Werven
<b>Vergadering van</b>	-Niet van toepassing
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Openbaar
<b>Geheimhouding</b>	Nee
<b>Embargo t/m</b>	
<b>Besluit</b>	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
<b>Datum besluit</b>	9 juni 2023

### Toelichting besluit

<b>Advies</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Instemmen met het uitvoeren van een onderzoek voor herbestemming van perceel Draaikom 2 ten behoeve van zorgwoningen.</li> <li>2. Instemmen met bijgaande uitnodiging voor de inloopavond voor de buurt op 20 juni 2023.</li> <li>3. Instemmen met bijgaande commissiemededeling.</li> </ol>
<b>Gewijzigd besloten</b>	
<b>Aanleiding</b>	Er is nog geen nieuwe bestemming gevonden voor het terrein van het huidige wijkcentrum aan de Draaikom 2 dat na sloop vrij komt. Het college wil om die reden onderzoeken of op die bestemming zorgwoningen gebouwd kunnen worden.

## Kaders

- Inspreekmoment in de commissie Sociaal Domein van 24 januari 2023 door de bewonersvertegenwoordiging van Philadelphia locaties De Haar en Westhove.
- Bestemmingsplan Huizermaat Noord Oost (2009)
- Didam arrest

## Doel/beoogd effect

1. Komen tot een herbestemming voor het terrein aan de Draaikom 2 waar momenteel het wijkcentrum is gevestigd.
2. Het realiseren van passende en toekomstbestendige zorgwoningen voor de huidige bewoners van Philadelphia aan locaties De Haar en Westhove.
3. De woningen aan De Haar en Westhove samen met de Alliantie herontwikkelen voor sociale woningbouw.

## Argumenten

1.1 Philadelphia en Alliantie hebben aangegeven bij het college dat zij hun zorgwoningen op de Westhove en De Haar graag willen inruilen voor nieuwbouw, geconcentreerd op één locatie, beter passend bij de doelgroep. Tijdens de commissievergadering van 24 januari jl. hebben bewonersvertegenwoordigers van De Haar en Westhove ingesproken en aan het college kenbaar gemaakt wat hun nood en wensen zijn. De huidige zorgwoningen zijn niet meer geschikt voor de doelgroep, enerzijds omdat deze doelgroep meer zorg nodig heeft, anderzijds omdat de woningen te verouderd zijn voor de veranderende zorgbehoefte.

1.2 Er hebben positieve verkennende gesprekken met beide partijen plaatsgevonden. Het college heeft daarbij aangegeven bereid te zijn om mee te willen denken over een geschikte, nieuwe locatie voor de bewoners van Philadelphia.

1.3 Op basis van een kort haalbaarheidsonderzoek lijkt dit mogelijk op de Draaikom 2.

1.4 Alliantie en Philadelphia zijn beiden positief over de voorgestelde locatie en bereid te participeren in het onderzoek en het participatietraject.

1.5. Het ontwikkelen van intramurale zorgwoningen, waarvan een aantal met 24-uurs verpleging, past binnen het huidige bestemmingsplan.

2. Op 20 juni aanstaande is er een inloopavond voor bewoners gepland over het ontwerp voor het nieuwe wijkcentrum 'De Damwand'. Tijdens de inloopavond op 13 september jl. zijn er al diverse vragen gesteld over de nieuwe bestemming van het terrein na de sloop van het huidige wijkcentrum aan de Draaikom. De inloopavond van 20 juni is een goed en natuurlijk moment om terug te komen op deze vragen van de omwonenden. Dit is vermeld in de uitnodiging voor de inloopavond. Zie bijlage.

3. Zie bijlage.

## Kanttekeningen

1. Er zouden andere (zorg)partijen geïnteresseerd kunnen zijn om vastgoed te willen realiseren op de Draaikom.
2. Het gelijkheidsbeginsel heeft sinds het Didam-arrest (HR 26 november 2021) een verbondenheid met de leerstukken over aanbesteding, omdat de Hoge Raad in dit arrest aangeeft dat uit het gelijkheidsbeginsel kan volgen dat de gemeente een tender of aanbesteding moet houden als een marktpartij een bepaalde economische positie wil verwerven, ook als er geen sprake is van een (aanbestedingsplichtige) overheidsopdracht. In de zaak die tot het Didam-arrest leidde, ging het om de verkoop van een stuk grond aan één bepaalde partij, terwijl meerdere partijen interesse hadden getoond.

Denkbaar is dat één-op-één gunning hier mogelijk is. Dat moet alleen wel goed onderbouwd kunnen worden waarbij de publicatie sowieso moet plaatsvinden.

De locatie wordt ontwikkeld door de Alliantie ten behoeve van Philadelphia en Philadelphia laat twee locaties achter die eigendom zijn van de Alliantie. Voorwaardelijk is dat de Alliantie deze twee locaties moet ontwikkelen voor sociale woningbouw, zodat er per saldo niet méér zorgvastgoed bij komt dan nu het geval is.

## Alternatieven

1. Geen onderzoek uit laten voeren.  
Dit zou niet wenselijk zijn omdat langer wachten met het maken van plannen voor herbestemming voor zowel de bewoners van Philadelphia als voor de buurtbewoners van de Draaikom onzekerheid oplevert. Daarbij is het wenselijk om het buitenterrein van het nieuw te bouwen wijkcentrum op de Damwand zo spoedig mogelijk na de nieuwbouw in één geheel te ontwikkelen met het buitenterrein/de ontsluiting van de Draaikom.
2. Het onderzoek niet beperken tot alleen zorgwoningen, maar alle soorten woningen die nodig zijn.  
Dit punt wordt meegenomen in het onderzoek onder de noemer van toekomstbestendigheid. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan het kunnen omklappen van de woningen in de toekomst voor andere doelgroepen. Op dit moment is de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' en dus geschikt voor zorgwoningen. Voor reguliere woningbouw dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd.

## Financiën

N.v.t.

## Participatie

- Middels het participatietraject in samenwerking met Alliantie en Philadelphia.

**Communicatie** | Via de gebruikelijke kanalen. De commissie wordt via bijgaande mededeling op 9 juni geïnformeerd. Op diezelfde dag wordt de uitnodiging voor de inloopavond verstuurd.

**Uitvoering en evaluatie** | Zie paragraaf Participatie.

**Geheimhouding** | N.v.t.

**Mede geadviseerd door** | L. Schoppen  
E. Teurlings  
R. de Vries

**Bijlagen** |  
1. Uitnodiging inloopavond 20 juni.  
2. Commissiemededeling