

Onderwerp Nieuwe woonvorm Hoofdweg Harkstede GN

Steller C. Versloot

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 529 45 42 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk



Datum 16-09-2020 Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In november 2017 (kenmerk: 6591218) hebben wij u geïnformeerd over het onderzoek dat wij gaan uitvoeren naar een mogelijke realisatie van Skaeve Huse.¹ Met deze brief informeren wij u over de uitkomsten van dit onderzoek, de huidige stand van zaken en de voortgang van de realisatie van deze woonvorm.

Nieuwe woonvorm

De bestaande vormen van wonen passen niet bij de beoogde bewoners. Vaak is sprake van psychiatrische problemen, gecombineerd met verslavingsproblematiek en zijn ze dak- en/of thuisloos. Eigen woonruimte in een prikkelarme omgeving kan de benodigde rust en stabiliteit bieden die zij nodig hebben om hun leefsituatie te verbeteren. Mensen moeten hier zelf willen wonen, en zich conformeren aan de bijbehorende afspraken en voorwaarden.

Begin 2016 hebben zes zorginstellingen (Werkpro, Limor, Leger des Heils, Het Kopland/ZIENN, Terwille en VNN) een plan ingediend voor de mogelijke realisatie van deze vorm van wonen in Groningen. Corporatie Lefier wil de eenpersoonswoningen ontwikkelen en verhuren. Nadien is een plan van aanpak vastgesteld en zijn verschillende locaties nader onderzocht.

Locatieonderzoek

Er zijn meerdere locaties de revue gepasseerd, waarbij is gekeken naar de mogelijkheden voor het vestigen van deze vorm van wonen. In het plan van Aanpak staan vijf beoordelingscriteria: 1. Gemeentelijk grondeigendom 2. Minimale afstand tot omliggende wijken of andere gevoelige functies is 100 meter 3. Nabijheid voorzieningen 4. Juridisch 5. Financieel.

¹ Het Deense begrip Skaeve Huse betekent zoiets als 'rare huizen'. Het is een kleinschalige vorm van wonen.

Hoofdweg te Harkstede GN

De meest geschikte locatie is de voormalige locatie van bureau Meerstad in de gemeente Groningen.

Gemeentelijk Grondeigendom

De grondexploitatie en de verdere gebiedsontwikkeling rond Meerstad heeft de gemeente Groningen belegd bij Grondexploitatie Maatschappij Meerstad C.V./B.V. (GEMM). Deze woonvorm is geen onderdeel van de huidige Meerstad ontwikkelingen, maar wel onderdeel van de toekomstige gebiedsontwikkeling. Verwacht wordt dat voor Meerstad midden oost rond de zomer een visie kan worden aangeboden. In deze visie wordt aangegeven wat op de lange termijn de invulling wordt voor de locatie Hoofdweg. De weidegronden rondom het perceel worden momenteel verpacht aan boeren. Binnenkort wordt het Woldmeer in oostelijke richting uitgebreid. In verband hiermee en om ook het bouwverkeer naar de Zeilen te kunnen leiden, wordt de nabijgelegen Kooilaan verbreed. Bureau Meerstad heeft aangegeven de grond voor maximaal 10 jaar beschikbaar te kunnen stellen.

Minimale afstand tot omliggende wijken of andere gevoelige functies is 100 meter

De locatie is 9.500 m² groot en wordt voor een groot deel omzoomd door een hekwerk, bomen/struikgewas en een aarden wal. Het oorspronkelijke parkeerterrein en de lichtmasten zijn nog aanwezig. Rechts van de locatie staan een aantal vrijstaande woningen. Tussen de naast gelegen woning loopt een sloot en een pad naar het boerenland. De afstand tussen de erfrens van het huis en het hekwerk van de locatie is 25 meter. De afstand tot de beoogde plek waar de eenpersoonswoningen komen wordt waarschijnlijk aanzienlijk groter. Het naastgelegen huis en de eenpersoonswoningen worden gescheiden door een hek, veel bomen, een hoge aarden wal en grasland.



Nabijheid voorzieningen

De locatie ligt, qua afstand, precies tussen het Harkstede en de toegang naar Meerstad. Voor de locatie is een bushalte (lijn 5). De dichtstbijzijnde supermarkt en overige winkels liggen op een afstand van 2 km in het centrum van Harkstede. De afstand naar het centrum van Lewenborg bedraagt 5 km. De beoogde locatie is pas recent bij de gemeente Groningen gekomen (grenscorrectie Meerstad).

Juridisch

Voor het tijdelijk plaatsen van de eenpersoonswoningen voor een periode van 10 jaar is een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op grond van artikel 4 lid 11 van bijlage II van de Bor (de "kruimellijst") kan een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Hieraan is een maximale termijn van 10 jaar verbonden.

Financiën

De opbrengsten dekken niet de kosten voor het ontwikkelen en het in gebruik hebben van 10 woningen met een tijdsperiode van 10 jaar. Er is hoe dan ook sprake van een onrendabele top op de vastgoedexploitatie. Deze onrendabele top verwachten Lefier en de gemeente gezamenlijk te dekken.

Voor de zorg wordt aan een subsidiebedrag gedacht van tussen de €100.000 en €150.000,-.

Intentieovereenkomst

De gemeente, Lefier en de zes zorginstellingen hebben gezamenlijk de intentieovereenkomst ondertekend. Het doel van de overeenkomst is om de stand van zaken tussen de partijen vast te leggen alsmede afspraken vast te leggen over de wijze waarop de partijen met elkaar omgaan om te kunnen komen tot een samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de realisatie van het Project.

Onder andere de volgende zaken gaan we verder uitwerken: de financiële haalbaarheid van het project; voorwaarden met betrekking tot de tijdelijke uitgifte van de grond door de Gemeente aan Lefier; inrichting gebied op welke wijze en door wie; voorwaarden met betrekking tot de ontwikkeling en realisatie van tijdelijke opstallen en verhuur aan toekomstige bewoners; de levering en organisatie van zorg en een sociaal beheerplan.

De uitkomsten worden daarna vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

Participatie en communicatie

Bij de totstandkoming van een voorziening hebben wij aandacht voor het proces van participatie en het betrekken van de omgeving. Voor deze nieuwe woonvorm is dit niet anders. De uitgangspunten van de Leidraad realiseren voorzieningen voor kwetsbare groepen toegepast. Zo heeft de gemeente de regie op het gehele proces, informeren we buurtbewoners in een vroeg stadium en is de locatiekeuze door de initiatiefnemers onderbouwd. Het is goed denkbaar dat er vragen en/of reacties zullen komen. Wij zullen deze serieus nemen en goed naar luisteren en



tegelijktijd transparant zijn over onze overwegingen en bijbehorende dilemma's. De communicatie verloopt via het bijgevoegde communicatieplan.

We hebben 8, 9 en 10 september aan de bewoners/eigenaren van de direct aangrenzende woningen een toelichting gegeven op de intentie voor realisatie van deze nieuw woonvorm. In de gesprekken is collectief vanuit de buurt uitgedragen dat er grote zorgen zijn over dit voornemen in relatie tot de impact op de woon- en leefomgeving.

Vervolg

Met een vertegenwoordiging van de direct omwonenden vindt binnenkort een bestuurlijk overleg plaats. Over de uitkomsten hiervan en een mogelijk vervolg informeren wij u in het najaar van 2020.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.