Reactie op technische vragen van Jop van der Pijl (D66) over Hazeweg 3.

Vraag 1:
In hoeverre is er bij dit plan van aanpak al een beoogd resultaat en een wens/verwachting qua invulling van de locatie? En zijn op dit front ook (in)concrete projectdoelen? (een ontwikkelstrategie)
Reactie:
Het plan van aanpak formuleert een duidelijk beoogd maatschappelijk effect: een tijdig en zorgvuldig doorlopen planontwikkeling die leidt tot een breed gedragen, toekomstbestendige maatschappelijke invulling van Hazeweg 3, aansluitend bij de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen in Nieuwveen. Concrete kaders die als projectdoelen fungeren zijn: behoud van gemeentelijk eigendom (vanwege de strategische ligging naast het nieuwe IKC en de wens tot zeggenschap), gebruik binnen de bestaande bestemming "Maatschappelijk", duurzaam gebruik via langjarige huurcontracten (minimaal 5 jaar) en parallel onderzoek naar renovatie versus nieuwbouw. Wat bewust nog open is gelaten, is de precieze functionele invulling: er is geen kant-en-klare ontwikkelstrategie met een vooraf vastgesteld eindbeeld, maar een procesmatige aanpak waarbij de daadwerkelijke invulling volgt uit de open, Didam-conforme uitvraag en de daaropvolgende uitwerking van het programma van eisen.

Vraag 2:
Met de eerste invullingen die nu voorbij komen in het plan van aanpak lijkt gebruik door commerciële partijen lastig. Is dat (ook) nog onderdeel van het vertrekpunt? Of is de 'main-focus' een invulling met niet-commerciële partijen?
Reactie:
De uitvraag richt zich uitdrukkelijk op partijen wier activiteit past binnen de bestemming "Maatschappelijk" (educatief, sociaal-medisch, zorg, levensbeschouwelijk, sport, openbare dienstverlening, met ondergeschikte horeca). Dit sluit commerciële functies buiten deze bestemming zoals reguliere detailhandel of horeca als hoofdfunctie uit, omdat "passend gebruik" een harde minimumeis is. Dit betekent echter niet dat commerciële rechtsvormen zijn uitgesloten: iedere partij kan meedingen, zolang de activiteit maatschappelijk van aard is. De uitgifte is tegen marktconforme huur ter voorkoming van staatssteun. De "main-focus" is dus niet non-profit versus profit, maar bestemmingsconform maatschappelijk gebruik.

Vraag 3:
Waarom is gekozen de raad middels een plan van aanpak te betrekken bij het oppakken van de invulling van de Hazeweg 3? In hoeverre is dat een wens, in hoeverre een vereiste voor het verdere proces?
Reactie:
De keuze om de raad via een plan van aanpak te betrekken vloeit rechtstreeks voort uit de op 9 juli 2026 aangenomen motie "Tijdige planontwikkeling Hazeweg 3 Nieuwveen", die het college verzoekt tijdig te starten met de planvorming en de raad uiterlijk in het vierde kwartaal van 2026 doorlopend te informeren. Aan deze wens voldoen wij nu reeds in Q3 van 2026. Het is dus zowel een politieke wens, voortkomend uit de motie, als een praktische en financiële vereiste: zonder raadsinstemming met het plan van aanpak en het voorbereidingskrediet van € 100.000 kan het college niet starten met de nadere kostencalculatie, het onderzoek renovatie/nieuwbouw en de ruimtelijk-juridische voorbereiding.

Vraag 4:
Is de termijn van oplevering 2028/2029 haalbaar wanneer daadwerkelijk nieuwbouw wenselijk is? (Gezien tekst in uitvraag)
Reactie:
De uitvraag erkent zelf dat de opleveringstermijn afhankelijk is van de gekozen variant: "afhankelijk van de keuze voor renovatie of nieuwbouw zal oplevering in de loop van 2029 mogelijk zijn". In de praktijk is zelfs voor renovatie (kortere doorlooptijd, genoemd als voordeel in het raadsvoorstel) 2028 moeilijk haalbaar; nieuwbouw brengt een langere bouwtijd met zich mee, De eigendomsoverdracht wordt zelf pas per 1 augustus 2028 verwacht, en de planning in het raadsvoorstel voorziet in een uitgewerkt voorstel vóór het zomerreces van 2027, aanbesteding daarna en start uitvoering kort na 1 augustus 2028

Vraag 5:
Wat kan worden verteld over de partijen die tot op heden interesse hebben getoond in de locatie aan de Hazeweg? Commercieel/niet-commercieel, gewenst ruimtegebruik (in hoeverre is er een tekort aan ruimte) én aansluiting bij de maatschappelijke bestemming.
Reactie:
Er hebben zich tot op heden drie belangstellenden formeel gemeld: één reeds in mei 2026 en twee andere partijen recent. Daarnaast is bekend dat ook andere partijen belangstelling hebben, maar van hen is nog geen formele melding ontvangen. Een inhoudelijke uitsplitsing naar commercieel/niet-commercieel karakter, gewenst ruimtegebruik in m² en aansluiting bij de bestemming "Maatschappelijk" kan op dit moment niet worden gegeven: de vastgestelde uitvraag schrijft voor dat belangstellenden hun aanvraag pas moeten onderbouwen en toelichten – inclusief de concrete ruimtevraag en de motivering van het bestemmingsconforme gebruik – op het moment van formele indiening binnen de zes weken durende reactietermijn. Zolang die procedure loopt, is terughoudendheid bij het delen van gegevens over gegadigden bovendien passend gelet op het proces van uitvraag en om het risico op een Didam-geschil door de schijn van voorkeursbehandeling te vermijden. Een compleet beeld van vraag versus beschikbare oppervlakte kan pas na afronding van de beoordelingsprocedure worden gegeven.

Vraag 6:
N.a.v. de reactie op schriftelijke vragen vanuit SGP-CU. Sinds wanneer is duidelijk dat Hazeweg 3 gebruikt kan worden voor een (alternatieve) maatschappelijke invulling dan het huidige gebruik? Én vanaf wanneer wordt, met deze eerste planverkenning, gewerkt naar een alternatieve invulling van de locatie? Was bij het vrijkomen van de Hazeweg 3 altijd al een maatschappelijke invulling beoogd, of ook een alternatieve invulling (zoals wonen)?
Reactie:
Volgens het raadsvoorstel is bij de behandeling van het raadsvoorstel "De Kleine Verwondering" al aangegeven dat Hazeweg 3 op termijn beschikbaar komt voor een maatschappelijke invulling; dit was destijds al het uitgangspunt bij het vrijkomen van de locatie. Bij de eerste start van De Kleine Verwondering werd breed gekeken naar alle locaties. In de loop van het proces is meer focus ontstaan. Teylersplein werd verbonden aan het nieuwe hospice en voor Hazeweg 3 werd gekozen voor de invulling maatschappelijk gekoppeld aan het nieuwe IKC Het Veen.
De locatie heeft de bestemming "Maatschappelijk" en het plan van aanpak zet er expliciet op in binnen die bestemming te blijven, zonder wijziging van het omgevingsplan. De eerste concrete planverkenning naar de invulling start met dit plan van aanpak, na de aangenomen motie van 9 juli 2026;

Vraag 7:
In hoeverre hebben wij in de meerjarenbegroting al rekening gehouden met een ontwikkeling op deze locatie incl. potentiële bijkomende kosten?
Reactie:
In de aangeleverde Kadernota 2027-2030 wordt Hazeweg 3 niet specifiek en met een bedrag genoemd, Voor Hazeweg 3 specifiek is uitsluitend het voorbereidingskrediet van € 100.000 in het raadsvoorstel opgenomen, te dekken via een administratieve begrotingswijziging en te activeren onder de materiële vaste activa. Voor de daadwerkelijke investering in renovatie of nieuwbouw is dus nog geen apart investeringskrediet in de (meerjaren)begroting of kadernota opgenomen: het raadsvoorstel noemt indicatieve investeringskosten, maar de definitieve kosten en het bijbehorende investerings- en dekkingsplan worden pas na de nadere kostencalculatie vóór het zomerreces van 2027 aan de raad voorgelegd. Op dit moment is er dus geen dekking voor de bouwkosten zelf voorzien; alleen de voorbereidingsfase is financieel geborgd.