

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. van der Hoek
Auteur Dhr. P. Haker
Telefoon 5113431 E-mail: phaker@haarlem.nl
STZ/WWGZ Reg.nr. 2012/140964
Bijlagen: kopiëren
B & W-vergadering van 8 mei 2012

Onderwerp

Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

DOEL: Besluiten

Het college heeft met de gemeenteraad afspraken gemaakt over het zoekproces en de besluitvormingsprocedure. De raad neemt een besluit over de locatiekeuze voor de unilocatie.

B&W

1. Het college stelt de raad voor kennis te nemen van de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken naar de vier locaties Gedempte Oude Gracht 138, Oudeweg 93-95, Wilhelminastraat 32-36 en Klein Heiligland 84.
2. Het college stelt de raad voor om de locatie Klein Heiligland 84 aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie en geeft het college opdracht een projectopdracht op te stellen.
3. De kosten van het besluit zullen worden gedekt uit de bestaande subsidierelaties binnen de doeluitkering Maatschappelijke Opvang (Regionaal Kompas).
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Er wordt een persbericht verzonden.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee
<input type="checkbox"/> Aangehouden	
<input type="checkbox"/> Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

Reg.nummer: STZ/WWGZ/2012/140964

1. Inleiding

In het Regionaal Kompas Veiligheidsregio Kennemerland¹ staan de ambities geformuleerd voor de maatschappelijke opvang en dak- en thuislozenzorg voor de periode 2008-2014. Wij hebben een wettelijke taak als het gaat om het realiseren van zorg en opvang voor kwetsbare doelgroepen. Onze ambities in het kader van het Regionaal Kompas sluiten hierbij aan. Echter, afgezien van deze wettelijke taak, voelen wij ook zelf een verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij de doelgroep dak- en thuislozen en verslaafden. Ook deze burgers horen bij onze stad en de regio.

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 Verslavingzorg 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 unilocatie². Daarbij heeft de commissie opnieuw, en in grote meerderheid, ingestemd met de nadere uitwerking van het concept unilocatie en de zoektocht naar een geschikte locatie. Wij hebben met de commissie afgesproken het volledige onderzoek af te ronden en in zijn geheel aan de gemeenteraad te presenteren.

Met voorliggende nota presenteren wij de resultaten van de haalbaarheids- onderzoeken en doen wij een voorstel ten aanzien van de definitieve locatiekeuze.

2. Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor kennis te nemen van de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken naar de vier locaties Gedempte Oude Gracht 138, Oudeweg 93-95, Wilhelminastraat 32-36 en Klein Heiligland 84.
2. Het college stelt de raad voor om de locatie Klein Heiligland 84 aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie en geeft het college opdracht een projectopdracht op te stellen.
3. De kosten van het besluit zullen worden gedekt uit de bestaande subsidierelaties binnen de doeluitkering Maatschappelijke Opvang (Regionaal Kompas).
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit. Er wordt een persbericht verzonden.
5. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht.

¹ Nota 'Beleidsintentie maatschappelijke opvang daklozen 2008-2014, Kompas Haarlem en Midden- en Zuid-Kennemerland', 2008/45870, 25 maart 2008

² Nota 'Plan van aanpak unilocatie 2011', 2012/221127, 20 september 2011

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.

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.

De unilocatie: van drie naar één locatie

Het aantal opvanglocaties wordt teruggebracht van huidige drie naar één locatie. 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.

Huidige dag- en nachtopvang zijn sterk verouderd

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

De unilocatie: locatiekeuze

Op grond van de beoordeling van de vier haalbaarheidsonderzoeken stellen wij voor om Klein Heiligland 84 aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie. Dit wordt gemotiveerd en verder uitgewerkt in paragraaf 6.6.

De unilocatie: projectopdracht

Indien de raad instemt met de locatiekeuze, stellen wij een projectopdracht op betreffende het implementatieplan voor de uitvoering door Stedelijke Projecten, de eventueel benodigde kredietaanvraag en de start van de WABO-procedure.

5. Kanttekeningen

De unilocatie: weerstand

In de omgeving van de vier onderzochte locaties is veel weerstand ontstaan tegen de mogelijke komst van de unilocatie. Wij begrijpen dat de unilocatie veel emoties, vragen en onzekerheden bij belanghebbenden - omwonenden, wijkraden, ondernemers - oproept.

Wij hebben geluisterd naar argumenten van belanghebbenden en hebben hen zo goed mogelijk geïnformeerd. Dat hebben wij gedaan door het instellen van klankbordgroepen, het organiseren van een informatieavond met Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg en het informeren van betrokkenen via de website www.haarlem.nl/unilocatie. Voorts hebben wij alle ingediende vragen en zienswijzen beantwoord, zoals is terug te vinden in bijlage 3 en 4 van de haalbaarheidsonderzoeken.

Bovenstaande heeft de weerstand tegen de mogelijke komst van de unilocatie niet kunnen wegnemen. De zorg die wij voelen voor, en de wettelijke plicht die wij hebben als het gaat om, de opvang en zorgverlening aan dak- en thuislozen en verslaafden conflicteert met belangen van omwonenden. Dat is een moeilijke afweging voor ons college geweest.

Gevolgen van het eventueel afzien van de unilocatie

De huidige dag- en nachtopvang zijn dermate verouderd dat het voor dit doel in zijn huidige vorm niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Als de raad besluit om uiteindelijk geen van de vier onderzochte locaties aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie, dan maakt dat een grondige renovatie van de huidige locaties, of een alternatieve oplossing, noodzakelijk. Om die reden hebben wij Leger des Heils verzocht inzicht te geven in de kosten van herinrichting van de dag- en nachtopvang. Deze worden geraamd op € 830.000,- voor de nachtopvang en € 395.000,- voor de dagopvang. In de bijlage 7 en 8 staan deze gespecificeerd.

Daarnaast bestaat bij omwonenden en wijkraden rondom de huidige locaties de verwachting dat deze locaties zullen sluiten.

Planschade

Het kan zijn dat de komst van de unilocatie leidt tot waardedaling van de naastgelegen panden. Uit jurisprudentie blijkt dat een beroep op de standaard planschaderegeling tot nu toe niet heeft geleid tot een rechterlijke uitspraak waarbij de gemeente wordt verplicht tot het toekennen van een financiële tegemoetkoming aan particulieren. Wij zijn niet voornemens om bewoners/eigenaren anderszins financieel te compenseren, zoals wij dat ook niet hebben gedaan bij de huidige

locaties van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg, noch bij de recente herhuisvesting van andere kwetsbare doelgroepen zoals die van bijvoorbeeld de RIBW.

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 is bij de criteria 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 De zoektocht en de quick scan

De zoektocht naar mogelijk geschikte locaties heeft plaatsgevonden aan de hand van de volgende door de raad vastgestelde 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 dag- en nachtopvang Leger des Heils).
- 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.

Uit de beoordelingsmatrix in de quick scan zijn vier kansrijke locaties naar voren die voldeden aan de criteria in de beoordelingsmatrix. Deze locaties zijn in de afgelopen maanden onderworpen aan een nader haalbaarheidsonderzoek³.

6.3 Het haalbaarheidsonderzoek

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

³ Nota 'Resultaten quick scan unilocatie', 2012/1840, 31 januari 2012

in relatie tot de leefbaarheid in de directe omgeving en het overleg met omwonenden en andere belanghebbenden.

De vier haalbaarheidsonderzoeken zijn op gelijke wijze opgesteld en ingedeeld en zijn als bijlage bijgevoegd.

Bij de voorgaande nota's 'Plan van aanpak realisatie unilocatie 2011' en 'Resultaten quick scan unilocatie' hebben wij ten aanzien van criterium c in de risicoparagrafen al aangegeven dat er een financieel risico kon ontstaan, omdat er nu sprake is van een andere verkoopmarkt dan vier jaar geleden, bij de start van dit project.

Voor de haalbaarheidsonderzoeken hebben we de panden Bakenessergracht en Magdalenaklooster opnieuw getaxeerd en de geprognosticeerde opbrengst moeten bijstellen op € 810.00,-. Uiteindelijk hebben we dan ook dit bedrag gehanteerd bij de financiële analyses.

6.4 Participatietraject: wat hebben we gedaan?

Conform het participatie- en inspraakplan is er sprake geweest van een transparante zoektocht naar mogelijke locaties. 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.

Conform het participatie- en inspraakplan, hebben wij bij het vervolgetraject, de uitvoering van vier haalbaarheidsonderzoeken, omwonenden, wijkraden en andere belanghebbenden betrokken.

Per locatie hebben wij een klankbordbijeenkomst georganiseerd. De verslagen van deze bijeenkomsten zijn gevoegd bij de betreffende haalbaarheidsonderzoeken. Daarnaast hebben wij bij elke locatie een wijkschouw gehouden waarbij omwonenden en wijkraden nog eens hebben laten zien welke omgevingsfactoren een rol spelen in de keuze voor een vestigingsplaats voor de unilocatie.

Via de klankbordgroepen, tijdens de wijkschouwen en via brieven en e-mails hebben wij veel vragen en zienswijzen ontvangen. Deze vragen en zienswijzen hebben wij per klankbordgroep verzameld en beantwoord. Deze zijn gevoegd bij de betreffende haalbaarheidsonderzoeken.

Op verzoek van de klankbordgroepen hebben wij een informatieavond georganiseerd waar Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils een uitgebreide toelichting hebben gegeven op het concept unilocatie: de dienstverlening en de doelgroepen. Tijdens deze bijeenkomst hebben wij gecontroleerd of alle vragen en zienswijzen daadwerkelijk waren verzameld en hebben we de laatste vragen verzameld. Ook hebben we een ambtelijke versie van de antwoorden gepresenteerd. Het verslag van de informatieavond is bijgevoegd.

6.5 Participatietraject: reacties van omwonenden

Vragen en zienswijzen

Zoals eerder vermeld heeft de mogelijke komst van de unilocatie in elke betrokken wijk tot de nodige onrust geleid. Er zijn veel vragen en zorgen als het gaat over de veiligheid in en om de unilocatie, de toename van de doelgroep in de directe omgeving van de unilocatie, de keuze van het zoekgebied en mogelijke waardedaling van onroerend goed.

Alle vragen en zienswijzen die tijdens het participatietraject naar voren zijn gekomen, hebben we gedetailleerd verzameld en maken deel uit van de vier haalbaarheidsonderzoeken.

Reactie college

Het is duidelijk dat geen enkele wijk zit te wachten op de komst van de unilocatie. Wij hebben echter de zoektocht naar mogelijke locaties uitgevoerd aan de hand van de criteria die door de commissie Samenleving zijn vastgesteld en hebben ons daarmee gehouden aan de opdracht die wij van de gemeenteraad hebben gekregen. Het zoekgebied stond daarmee niet ter discussie. Dat gold ook voor het concept van de unilocatie, ook deze is meerdere malen en in grote meerderheid door de commissie Samenleving bevestigd.

De unilocatie leidt tot beheersvraagstukken. Terecht wordt gesteld dat overlast door de doelgroep van de unilocatie voor een deel niet is te voorkomen. Wel is het dienstverleningsconcept van de unilocatie erop gericht om deze zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt aan de unilocatie een dagbestedingsprogramma gekoppeld. De aanwezigheid van 24-uurstoezicht en 24-uursbegeleiding draagt er in belangrijke mate aan bij dat bewoners zich houden aan de regels en dat deze ook worden gehandhaafd.

Daarbij komt dat de doelgroep van de unilocatie veel heeft te verliezen omdat de unilocatie voor hen goede zorg en begeleiding biedt en kansen geeft voor een eerste stap op weg naar re-integratie. Het is een stuk aantrekkelijker om te slapen in een één- of twee-persoonskamer dan het slapen op straat. De gebruikersruimten leveren daarnaast een belangrijke bijdrage aan de vermindering van de overlast in de openbare ruimte. Er kan bijvoorbeeld in de alcoholgebruikersruimte op indicatie gematigd worden gedronken door verslaafden. Dat is beter en rustiger dan dat zij, zoals in de huidige situatie, snel veel drinken voordat zij de nachtopvang ingaan. Door gecontroleerd gebruik is de doelgroep bovendien beter aanspreekbaar op gedrag.

Er komt een specifiek, locatiegebonden beheersplan waarin bewoners, handhavers, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg afspraken maken over de beheersbaarheid in en om de locatie. Ervaringen met soortgelijke voorzieningen voor deze doelgroepen in de stad wijzen uit dat het goed mogelijk is om te komen tot een beheersbare en acceptabele situatie.

6.6 Resultaten haalbaarheidsonderzoek

Elke onderzochte locatie kent zijn voor- en nadelen. Samengevat trekken wij ten aanzien van de vier onderzochte locaties de volgende conclusies:

Oudeweg 93-95

De inrichting

De locatie Oudeweg 93-95 voldoet aan het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Beide instellingen hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

De exploitatie

De locatie Oudeweg 93-95 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als vierde locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er specifieke juridische belemmeringen te verwachten. De introductie van de unilocatie in het bedrijvengebied, kan belemmerend werken voor de reeds gevestigde en nog te vestigen bedrijven. Het bestemmingsplan laat in de onmiddellijke nabijheid bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe in de categorieën 3.2 en 4.2 en deze hebben een hinderafstand van 300 meter. De unilocatie komt binnen deze hinderafstand en kan worden aangemerkt als gevoelige functie.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij het bepalen van de hinder van de unilocatie ten opzichte van de in het huidige bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten, wordt uitgegaan van de planologisch maximaal mogelijke situatie. Dit betekent dat de hinder die de unilocatie veroorzaakt in ieder geval de bestaande bedrijfsmatige activiteiten betreft, immers bestaande bedrijven zullen worden beperkt in hun bedrijfsactiviteiten als gevolg van de nabijheid van de unilocatie. Het betekent ook dat de mogelijkheden voor toekomstige bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid van de unilocatie worden belemmerd. In beide situaties ontstaat een reëel planschaderisico dat in de miljoenen kan lopen.

Het aanpassen van het bestemmingsplan is een langdurig en complex traject waarvan de uitkomst op voorhand niet vast staat. Daarnaast leidt een bestemmingsplanwijziging ten behoeve van de unilocatie in de Waarderpolder tot grote planschaderisico's omdat huidige en toekomstige bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsactiviteiten door de komst van de unilocatie. Beide onderwerpen zijn voor ons reden om de vestiging van de unilocatie in de locatie Oudeweg 93-95 als onhaalbaar in te schatten, zodat deze locatie afvalt.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren. De externe beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Oudeweg 93-95 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Gedempte Oudegracht 138

De inrichting

Het inrichtingsplan biedt onvoldoende ruimte voor een alcoholgebruikersruimte. Gelet op het advies van de Politieregio Kennemerland achten wij dit een noodzakelijk onderdeel van de unilocatie. Een alcoholgebruikersruimte draagt niet alleen bij aan een betere zorgverlening aan de betrokken cliënten, het draagt ook in belangrijke mate bij aan het beperken van overlast doordat cliënten niet meer buiten hoeven te drinken.

In het inmiddels uitgewerkte zorgverleningsconcept van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg is de aanwezigheid van een alcoholgebruikersruimte eveneens een belangrijk onderdeel.

Het inrichtingsplan biedt geen ruimte voor kantoorvoorzieningen. Deze zullen elders moeten worden gezocht. Uit het uitgewerkte zorgverleningsconcept van de unilocatie blijkt dat het wegvallen van de kantoorruimte afbreuk doet aan de beoogde synergie in de samenwerking tussen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg. In de praktijk zal het moeilijk blijken om collegiaal overleg en overleg tussen zorgverleners en cliënten in de locatie te doen plaatsvinden. Dat zou betekenen dat er naast de unilocatie, ook op cliëntniveau uitgeweken moet worden naar andere locaties.

De artsruimte kan alleen op de 1^e etage worden gerealiseerd, wat uit oogpunt van interne beheersbaarheid ongunstig is.

Zowel de alcoholgebruikersruimte als kantoorruimte stond als optie opgenomen in het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Inmiddels is duidelijk dat het geen optie betreft, maar randvoorwaardelijk voor het zorgverleningsconcept en voor de beheersbaarheid. Gelet op bovenstaande achten Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg deze locatie onvoldoende geschikt om het zorgverleningsconcept adequaat uit te voeren.

De exploitatie

De locatie Gedempte Oudegracht 138 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als eerste locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren.

De externe beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Gedempte Oudegracht 138 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Klein Heiligland 84

De inrichting

De locatie Klein Heiligland 84 voldoet aan het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Beide instellingen hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

De locatie is te groot voor huisvesting van de unilocatie alleen. Om die reden behoort huisvesting van het ACT-team⁴ in deze locatie eveneens tot de mogelijkheden. De verantwoordelijke instellingen Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest hebben verklaard hiertoe bereid te zijn. Datzelfde geldt – in voorkomende gevallen - voor de winternoodopvang.

De exploitatie

De locatie Klein Heiligland 84 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als derde locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Klein Heiligland 84 is goed te organiseren. De externe beheersbaarheid is te organiseren. Er zijn echter wel specifieke maatregelen nodig vanwege onder meer de smalle straten en steegjes in de directe nabijheid van de locatie. Zie hiervoor paragraaf 6.7.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Klein Heiligland 84 in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Wilhelminastraat 32-36

De inrichting

De locatie voldoet niet aan het Programma van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Dit hangt samen met de inflexibiliteit van het pand, als gevolg van het rijksmonumentale karakter van de locatie. Deze inflexibiliteit maakt ook dat het pand onvoldoende mogelijkheden biedt om de beheersbaarheid en veiligheid van cliënten en medewerkers in het pand te garanderen.

⁴ Het ACT-team is een samenwerkingsverband van Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest.

De exploitatie

De locatie Wilhelminastraat 32-36 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als tweede locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg zijn van oordeel dat de veiligheid voor bewoners en medewerkers in het pand onvoldoende kan worden gegarandeerd. Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg hebben om die reden verklaard het zorgverleningsconcept op deze locatie onvoldoende uit te kunnen voeren.

De externe beheersbaarheid in de locatie Wilhelminastraat 32- 36 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Wilhelminastraat 32-36 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

Samenvatting

	Klein Heiligland	Oudeweg	Wilhelminastraat	Gedempte Oudegracht
Aansluiting PvE	++	++	+	-
Beheersbaarheid				
• Extern	+	++	++	++
• Intern	++	++	-	++
Vergunningentraject	++	--	--	++
Financiële analyse				
• Financiële vergelijking	+ / -	-	+	++
• Planschaderisico's	++	--	++	++
Realisatie dienstverleningsconcept	++	++	+ / -	-
Conclusie	++	--	--	--

De vier locaties zijn in financieel opzicht op basis van marktwaarde objectief en gelijkwaardig met elkaar vergeleken. Deze financiële vergelijking zegt niets over de feitelijke exploitatiekosten en de financiële effecten voor de gemeentelijke begroting en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Hier ontstaan namelijk verschillen omdat drie van de vier panden gemeentelijk bezit zijn en feitelijk niet hoeven te worden aangekocht.

De feitelijke financiële uitwerking wordt beschreven bij de locatiekeuze voor de vestigingsplaats voor de unilocatie.

Conclusie

Gelet op bovenstaande samenvatting stellen wij de raad voor om Klein Heiligland 84 aan te wijzen als vestigingsplaats voor de unilocatie.

6.7 Gevolgen keuze Klein Heiligland

Klein Heiligland: financiële gevolgen

De financiële analyse zoals die in de vier haalbaarheidsonderzoeken is gedaan, is bedoeld om op transparante wijze een vergelijking mogelijk te maken tussen de drie panden in gemeentelijk bezit en het pand in particulier bezit.

Nu onze conclusie is om Klein Heiligland 84 aan de raad voor te dragen als locatiekeuze, volgt onderstaand het financieel effect van deze keuze. Het betreft het effect van deze locatiekeuze voor de gemeentelijke begroting alsmede de koppeling aan de subsidierelaties met de betrokken instellingen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg aangevuld met medehuurders.

Klein Heiligland: exploitatiekosten

Er is een berekening gemaakt van de toekomstige exploitatielasten van de unilocatie aan het Klein Heiligland 84. Deze berekening bevat de volgende elementen:

- De exploitatiekosten (aanschaf, verbouwing, inrichtingskosten, onderhoud, eigenaarslasten) bedragen ca. € 280.000,-
- De beheerkosten (toezicht gemeente en beveiliging) bedragen € 205.000, -
- De lasten voor de gebruiker (OZB, gas/water/electra, schoonmaak) bedragen € 145.000,-

Totaal: € 630.000,-.

Klein Heiligland: opbrengstlocatie

De locatie Klein Heiligland staat geboekt als opbrengstlocatie voor de dekking van de herhuisvesting van het ambtelijk apparaat in de Raaks- en Zijlpoort. Er is geen specifieke opbrengst voor Klein Heiligland geraamd, echter gelet op de recente taxatie van het pand ten behoeve van de haalbaarheidsonderzoeken houden we rekening met een opbrengst van circa € 2 mln. Minus de boekwaarde ad € 700.000,- resteert een bedrag van € 1,3 mln. als opbrengst voor de dekking van de Raaks- en de Zijlpoort. Hiermee levert het pand Klein Heiligland 84 verhoudingsgewijs een hoge bijdrage aan de geraamde opbrengst van € 8 mln. voor de vier opbrengstlocaties (Brinkmann, Zijlsingel, Koningstein en Klein Heiligland).

Klein Heiligland: huidige huisvestingslasten

De gemeente Haarlem onderhoudt subsidierelaties voor de uitvoering van de dag- en nachtopvang met het Leger des Heils en voor sociale verslavingszorg (inloopruimte, gebruikersruimte, methadonverstrekking) met Brijder Verslavingszorg. Onderdeel van deze subsidierelaties zijn onder meer de kosten voor de huidige huisvesting.

Voor de huisvestingslasten is een totaalbedrag van € 529.500,- beschikbaar. Omdat in deze locatie medegebruik wordt gerealiseerd voor de winternoodopvang en het ACT-team is er daarenboven een bedrag van € 65.000,- beschikbaar. Totaal: € 594.500,-. Dit is vrijwel voldoende (op € 30.000,- na) voor de dekking van de exploitatiekosten van de locatie Klein Heiligland 84. Dit bedrag kan naar verwachting worden gevonden binnen de bestaande begroting van het Regionaal Kompas.

Locatie	Subsidie 2012 huisvestingskosten
Dagopvang Leger des Heils	155.000
Nachtopvang Leger des Heils	218.000
Sociale verslavingszorg Brijder Verslavingszorg	156.500
ACT-team GGZ InGeest	25.000
Winternoodopvang	40.000
Totaal	594.500

Klein Heiligland: plan van aanpak beheersbaarheid

Uitgangspunt is dat het niveau van veiligheid en beheersbaarheid zoals dat nu geldt voor de drie afzonderlijke locaties minimaal wordt gehandhaafd voor de unilocatie.

Het beheersplan voor de unilocatie valt uiteen in een drietal onderdelen:

- maatregelen interne beheersbaarheid
- maatregelen externe beheersbaarheid
- beheersconvenant

Interne beheersbaarheid

De interne beheersmaatregelen zijn primair een verantwoordelijkheid van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Maatregelen betreffende de beheersbaarheid binnen de unilocatie:

- De huidige inzet van 24-uurstoezicht in de locatie in de vorm van de inhuur van een beveiligingsbedrijf blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van cameratoezicht in de locatie blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van professionele medewerkers in de locatie blijft gehandhaafd.
- In de unilocatie komt een detectiepoort bij de ingang.
- De huidige huisregels en gedragsregels inclusief het hieraan verbonden handhavingsbeleid blijft gehandhaafd.

Externe beheersbaarheid

Gebruikers van de unilocatie zijn zelf verantwoordelijk voor hun gedrag in de openbare ruimte. Handhaving hiervan is een taak van politie en handhavers. De verantwoordelijkheid van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg betreft het aanspreken van hun cliënten op hun gedrag in de directe nabijheid van de unilocatie en het handhaven van de gedragsregels in de directe nabijheid van de unilocatie.

Zoals in het haalbaarheidsonderzoek in hoofdstuk 7 staat beschreven kent de externe beheersbaarheid bij de locatie Klein Heiligland 84 aandachtspunten. Het gaat hier met name om de steegjes, het hofje, de nabijheid van de balletschool.

Maatregelen die de externe beheersbaarheid van de unilocatie bevorderen zijn:

- De aanwezigheid van gebruikersruimte, voor zowel drugs als ook alcohol. Dit neemt een grote hoeveelheid overlast in de buurt weg.
- Infrastructurele maatregelen zodat potentiële hangplekken niet als overlastlocatie gebruikt kunnen gaan worden.
- Extra verlichting op plekken die op dit moment donker zijn.
- Gerichte surveillance van toezichthouders/beveiliging/politie in de buurt.

Beheersconvenant

Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils maken een beheersconvenant met omwonenden, de wijkraad, gemeente en politie waarbij concrete afspraken worden vastgelegd over huisregels, klachten (wijze van melding, behandeling en terugkoppeling), de organisatie van de contacten met omwonenden, de rol van de wijkagent en de gemeente, de bereikbaarheid van de beveiligers en medewerkers van de unilocatie en de verdeling van de verantwoordelijkheden binnen en in de directe omgeving van de unilocatie. Ook de medewerkers van de unilocatie, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg, zijn voor omwonenden direct benaderbaar om eventuele klachten of incidenten te melden, zodat waar nodig snel kan worden ingegrepen.

Er zijn voorbeelden van dergelijke beheersconvenanten. Ook bij de huidige locaties zijn beheersplannen afgesproken en deze hebben wij ter illustratie gepubliceerd op de website www.haarlem.nl/unilocatie.

Als de raad instemt met deze locatiekeuze, zullen gemeente, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg zo snel mogelijk met elkaar in ovelreg gaan om te komen tot een beheersconvenant.

Wij zijn van oordeel dat er voldoende maatregelen te nemen zijn om deze locatie als keuze aan de raad voor te leggen.

Klein Heiligland: dagbesteding

Dagbesteding maakt een onlosmakelijk onderdeel uit van het concept van de unilocatie. We willen de doelgroep voor de unilocatie immers een integraal pakket bieden en zorg, opvang en dagbesteding horen daarin.

Voor de meeste cliënten van de unilocatie begint dagbesteding met eenvoudige klusjes in de locatie zelf, het betreft vooral corveetaken. Wanneer cliënten gestabiliseerd zijn, of anderszins verdere stappen kunnen zetten, wordt een dagbestedingsprogramma gerealiseerd dat aansluit bij de mogelijkheden en competenties van de cliënten. Dat kan zijn binnen de locatie, er zal ook gebruik gemaakt worden van bestaand aanbod van andere partners in de stad. Het gaat hierbij niet alleen om dagbesteding, het gaat ook om het bieden van een perspectief op ontwikkeling van competenties of perspectief op de arbeidsmarkt. Overigens verblijven er op dit moment ook mensen in de nachtopvang van het Leger des Heils die overdag een betaalde baan hebben.

De financiering van deze activiteiten passen binnen de kaders van de Wet maatschappelijke ondersteuning en sluiten eveneens aan bij de aanstaande decentralisatie van de functie begeleiding van de Awbz naar de Wmo. Dit onderwerp wordt verder uitgewerkt in het implementatietraject van de unilocatie.

6.8 Vervolg

Indien de raad instemt met de locatiekeuze, stellen wij een projectopdracht op betreffende het implementatieplan voor de uitvoering door Stedelijke Projecten, de eventueel benodigde kredietaanvraag en de start van de WABO-procedure.

7. Bijlagen (ter inzage)

1. Verslag informatieavond voor klankbordgroepen d.d. 26 maart 2012
2. Financieel effect Klein Heiligland
3. Haalbaarheidsonderzoek Oudeweg 93-95
4. Haalbaarheidsonderzoek Gedempte Oudegracht 138
5. Haalbaarheidsonderzoek Klein Heiligland 84
6. Haalbaarheidsonderzoek Wilhelminastraat 32-36
7. Rapport herinrichting dagopvang Magdalenaklooster
8. Rapport herinrichting nachtopvang Bakenessergracht
9. Nota resultaten quick scan unilocatie

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
ing. S.M.M. Borgers

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. De raad neemt kennis van de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken naar de vier locaties Gedempte Oude Gracht 138, Oudeweg 93-95, Wilhelminastraat 32-36 en Klein Heiligland 84.
2. De raad wijst de locatie Klein Heiligland 84 aan als vestigingsplaats voor de unilocatie en geeft het college opdracht een projectopdracht op te stellen.
3. De kosten van het besluit zullen worden gedekt uit de bestaande subsidierelaties binnen de doeluitkering Maatschappelijke Opvang (Regionaal Kompas).

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Klankbordgroepen unilocatie

BIJLAGE 1 Nota Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

Datum 27 maart 2012
Uw kenmerk
Ons kenmerk STZ/WWGZ/2012/137100
Contactpersoon P. Haker
Doorkiesnummer 023-5113431
E-mail phaker@haarlem.nl
Onderwerp verslag informatieavond unilocatie 26 maart 2012

Opening

Wethouder van der Hoek opent de vergadering met een toelichting op de avond. Deze avond is bedoeld om de vier klankbordgroepen unilocatie nader te informeren over het concept unilocatie, waar de klankbordgroepen ieder afzonderlijk om hebben gevraagd. Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg zullen hierover een presentatie geven.

Een andere reden voor deze informatieavond is dat met de klankbordgroepen is afgesproken dat de beantwoording van de vele vragen en zienswijzen vooraf zou worden voorgelegd aan de klankbordgroepen. Die beantwoording is voor vanavond aan de aanwezigen gezonden. Het betreft een ambtelijke beantwoording, het college heeft hierop nog geen akkoord gegeven.

De behandeling hiervan is vooral gericht op de vraag of de inventarisatie van vragen en zienswijzen compleet is en of er nog nagekomen vragen zijn die nog moeten worden verwerkt zodat de gemeenteraad straks een complete afweging kan maken.

Inhoudelijk is er enige ruimte voor debat over de antwoorden, maar om de verwachtingen naar elkaar toe helder te maken, geeft de wethouder aan dat deze avond niet bedoeld is om tot inhoudelijke overeenstemming te komen over de gegeven antwoorden. Enerzijds omdat een deel van de antwoorden op de vragen in deze fase van het onderzoek nog niet volledig te geven zijn, anderzijds omdat het college ook een meer integrale afweging voor de stad heeft te maken dan alleen de wensen en belangen van de aanwezigen.

De reden waarom we de vier klankbordgroepen nu in één bijeenkomst bijeen hebben gebracht is dat de presentatie voor alle klankbordgroepen is bedoeld. Daarnaast komen ook de vragen en zienswijzen van de vier klankbordgroepen voor

een groot deel met elkaar overeen. Het was dus efficiënter om één gezamenlijke avond te organiseren.

De wethouder geeft aan te begrijpen dat de unilocatie veel emoties losmaakt en veel vragen oproept. Hij wil u dan ook zo snel en zo goed mogelijk informeren en antwoorden, zodat er eind april voor alle betrokkenen duidelijkheid is te geven over de vraag welke locatie(s) het college als voorkeurslocatie(s) gaat voorleggen aan de gemeenteraad.

Presentatie

Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg verzorgen een presentatie over het concept unilocatie. De presentatie is bijgevoegd.

Vragen

Vervolgens is er gelegenheid voor vragen aan de Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg (LdH/B) en wethouder Jack van der Hoek (JvdH). Deze staan hieronder samengevat.

	Vraag	Antwoord
1	<p>Waarom is de binnenstad gekozen? De anonimiteit van de binnenstad is geen argument, in onze wijken ben je helemaal niet anoniem.</p> <p>Als het dienstverlenings-concept in de unilocatie zo goed is, dan zijn mensen toch ook wel bereid daarvoor wat verder te lopen?</p>	<p>LdH/B: Het centrum is nu eenmaal de meest aantrekkelijke omgeving voor de doelgroep omdat daar de voorzieningen zijn die zij nodig hebben, vooral ook omdat ze dakloos zijn. Denk aan toiletten, horeca, winkels.</p> <p>JvdH: De wethouder voegt toe dat het ook niet gaat om de anonimiteit van de vier wijken maar van het centrum als geheel. Zij kunnen opgaan in de menigte. Overigens is dit een keuze die bij het vaststellen van de zoekcriteria is gemaakt door de gemeenteraad en deze vraag hoort dus niet thuis bij de instellingen. De gemeenteraad heeft het zoekgebied vastgesteld, en na de eerste zoektocht ook enigszins uitgebreid.</p>
2	De mensen blijven toch wonen in de unilocatie?	LdH/B: Mensen wonen niet in de unilocatie, er is sprake van tijdelijk verblijf. Zodra ze bij ons binnen zijn, krijgen ze een plan gericht op vervolgoplossingen. Dat gaat over huisvesting, dagbesteding, gezondheid enzovoorts. Een plan slaagt echter alleen als mensen een dak boven hun hoofd hebben. En de unilocatie is, als eerste opvangvoorziening de start van dat zorgtraject.
3	Hoe ziet de overlast eruit op de huidige locaties? Wordt de overlast niet veel groter in zo'n groot project, terwijl het nu verspreid en gedeeld is over drie	LdH/B: De laatste jaren is de overlast enorm teruggelopen. Dat blijkt ook uit de omwonendenoverleggen die wij voeren. Dat doen wij niet meer op elke locatie, eenvoudigweg omdat de omwonenden daar geen behoefte meer aan hebben.

	locaties?	<p>De verminderde overlast komt door de inzet van 24-uurs beveiliging en door de goede samenwerkingsafspraken tussen bewoners, handhaving en de huidige locaties.</p> <p>De overlast wordt niet drie keer zo groot als we van drie naar één locatie gaan. Het zijn dezelfde mensen. En we werken nu ook al samen, de beveiligers van de drie locaties zijn bijvoorbeeld van hetzelfde bedrijf en kennen de mensen om wie het gaat. Het wordt wel beter beheersbaar, doordat we op één locatie zitten.</p> <p>Daarbij hebben de cliënten meer te verliezen bij de unilocatie (zo krijgt de unilocatie één- en twee-persoonskamers in tegenstelling tot de huidige slaapzalen) én is het zorgconcept in de unilocatie erop gericht om de doelgroep beter te kunnen begeleiden. Waar nu bijvoorbeeld alcoholverslaafden nog snel veel drinken voordat zij naar binnen gaan, komt er een alcohol-gebruikersruimte. Hierdoor ontstaat er niet alleen meer rust voor de cliënten, ook is er sprake van gecontroleerd alcoholgebruik, waardoor de cliënten bovendien beter aanspreekbaar zijn op hun gedrag. Ook hiermee neemt de overlast af.</p>
4	Mensen zijn murw, die melden geen overlast meer.	<p>JvdH: De wethouder vertelt dat hij zelf regelmatig bij deze omwonendenoverleggen zit. Hij herkent zich niet in het beeld dat mensen geen overlast meer willen melden.</p> <p>LdH/B: Brijder voegt daar aan toe dat de Gravinnesteeg waarschijnlijk de meest rustige steeg is van Haarlem, juist door die aanpak.</p>
5	Waarom worden er geen beheersplannen gemaakt voor alle vier de locaties? Zo kan de raad toch geen goede keuze maken?	<p>JvdH: De wethouder meldt dat bij de beoordeling van de vier locaties wordt gekeken naar de beheersbaarheid in en om het pand. Dat wordt ook gekoppeld aan de omgevingsfactoren die ook op deze avond weer naar voren worden gebracht. De concrete invulling in de zin van de concrete samenwerkingsafspraken met bewoners, instellingen en handhavers, is echter afhankelijk van de uiteindelijke locatie. Uitgangspunt is dat hetzelfde niveau van beheersmaatregelen wordt genomen als in de drie afzonderlijke locaties. Overigens zullen we</p>

		de bestaande beheersplannen, vastgelegd in convenanten op de website plaatsen.
6	<p>Bij alle locaties zijn kwetsbare voorzieningen. Denk bijvoorbeeld aan scholen, de balletschool, parkjes, binnentuinen. Dan zou toch elke locatie nu al moeten afvallen?</p> <p>Wij hebben gehoord dat er al een locatie is afgevallen en dat er nog maar drie locaties in beeld zijn.</p>	<p>JvdH: De wethouder geeft aan dat kwetsbare voorzieningen niet op voorhand een reden zijn om een locatie af te wijzen, het gaat er om dat de aanwezigheid ervan wordt gesignaleerd en dat er vervolgens gekeken wordt of en zo ja welke maatregelen er nodig zijn om de risico's te beheersen. Uiteindelijk zal de gemeenteraad een oordeel moeten geven.</p> <p>Er is geen sprake van dat er een locatie is afgevallen. Het college heeft afspraken gemaakt met de gemeenteraad over het proces. De vier locaties die er nu over zijn, en waarvan we nu in de onderzoeksfase zitten, voldoen aan de zoekcriteria. De gemeenteraad beoordeelt uiteindelijk alle vier de haalbaarheids-onderzoeken en zal zelf haar afweging moeten maken. Over de wijze waarop het college de zoektocht en de onderzoeken heeft gedaan, legt het college ook verantwoording af aan de gemeenteraad, niet aan de klankbordgroepen.</p>
7	<p>Er zijn andere plaatsen waar de unilocatie op een mislukking is uitgelopen. Waar baseren Leger des Heils en Brijder verslavingszorg hun verwachtingen op dat het hier anders zal zijn?</p> <p>Wat is de wetenschappelijke onderbouwing?</p> <p>Hoeveel procent meer succes verwachten de instellingen van de samenwerking in de unilocatie ten opzichte van de huidige situatie?</p>	<p>LdH/B: Er zijn verschillende locaties in het land, die onderling verschillen in doelgroep, aanpak en inrichting. Er is niet één locatie die één op één overeenkomt met de beoogde unilocatie in Haarlem. Er zijn positieve en negatieve ervaringen bij andere gemeenten met de verschillende type zorglocaties. Uiteraard hebben we kennis van deze ervaringen. Wij hebben er vertrouwen in dat de unilocatie slaagt in haar opzet en doel. Juist de samenwerking tussen onze instellingen in één pand en de integrale aanpak voor de klant werkt.</p> <p>Het concept van een integrale aanpak, opvang en zorg, is bewezen effectief. Het bieden van onderdak als start van een hulpverleningstraject, is bewezen effectief. Een alcoholgebruikersruimte met gecontroleerd alcoholgebruik is bewezen effectief. Dat geldt ook voor de gebruikersruimte voor andere middelen. Onze hulpverleningsmethodieken zijn bewezen effectief.</p> <p>We hebben alle vertrouwen in ons concept, maar</p>

		we kunnen hier geen harde percentages aan verbinden.
8	<p>Wie zijn er allemaal betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek? Of is dat alleen maar een ambtelijk proces?</p> <p>Waarom gaan de instellingen dit experiment aan, over de hoofden van de omwonenden en van de gebruikers van de unilocatie?</p> <p>Hebben de instellingen zelf een voorkeur voor een locatie?</p>	<p>LdH/B: Wij zijn uiteraard betrokken bij de haalbaarheidsonderzoeken. In principe zijn de vier locaties die nu worden onderzocht alle vier geschikt.</p> <p>JvdH: De wethouder voegt hier aan toe dat het concept van de unilocatie vanavond niet ter discussie staat. Het is de gemeenteraad die het college opdracht heeft gegeven met een voorstel voor realisatie van de unilocatie te komen.</p> <p>Als mensen deze opdracht van de gemeenteraad ter discussie willen stellen, of vinden dat dit besluit op verkeerde gronden is genomen, dan moeten ze zich wenden tot de politieke fracties in de gemeenteraad en niet tot de beide instellingen. En dat kan zodra het formele besluitvormingsproces start. Belanghebbenden kunnen ook gebruik maken van het inspreekrecht bij de behandeling van het voorstel in de commissie Samenleving.</p> <p>Nu zitten we in de fase van vooronderzoek, van haalbaarheidsonderzoeken. Daarvoor halen we nu informatie op, zoals op deze avond, en niet om het besluit zelf ter discussie te stellen. In theorie kan het zijn dat uiteindelijk geen van de vier locaties blijkt te voldoen. Wij verwachten echter minimaal één voorstel te kunnen doen aan de gemeenteraad.</p> <p>JvdH: De wethouder voegt hieraan toe dat uiteindelijk de beide instellingen leidend zijn bij de keuze of een locatie wel of niet geschikt is. Zij moeten ervan overtuigd zijn dat zij hun dienstverlening in een locatie kwalitatief kunnen uitvoeren en dat er voldoende mogelijkheden zijn om een beheersbare situatie te krijgen in en om de locatie.</p>
9	Worden jeugdigen en ouderen ook opgevangen in de unilocatie?	<p>LdH/B: Jeugd is voor ons tot 23 jaar. In sommige andere hulpverleningscircuits is het tot 18 of 21 jaar. Het gaat hier om jongeren die nog maar net op straat staan en niet gebruiken. Die wil je zeker niet mengen met de zwaardere doelgroep.</p> <p>Er zijn echter ook jongeren die al "oud" zijn</p>

		binnen de doelgroep. Maar dan nog is het wenselijk om die zo snel mogelijk buiten de unilocatie te helpen. In algemene zin kan je zeggen dat Jeugd een ander behandelcircuit is met een eigen opvang- en zorgaanbod.
10	Is er op elke locatie een buitenruimte aanwezig?	LdH/B: Op elke locatie is een buitenruimte aanwezig, al verschillen die per locatie.
11	Hoe zit het nu precies met de aantallen?	LdH/B: Er zijn 25 vaste bedden en 5 noodbedden. Er zijn 60 plekken in de dagopvang. Er zijn 200 mensen die de methadonpost bezoeken, maar die komen niet allemaal dagelijks en ook niet allemaal op hetzelfde tijdstip. Er zijn 45 mensen die op basis van indicatie gebruik maken van de gebruikersruimte. De harde kern zit dan dus binnen. Gemiddeld per dag bezoeken er ongeveer 70 mensen de unilocatie.
12	Zijn er huisregels voor het gedrag buiten de locatie? Wie is er nu verantwoordelijk als het mis gaat?	LdH/B: Er zijn gedragsregels en afspraken voor de directe omgeving van de locaties, dus ook straks voor de unilocatie. JvdH: De wethouder voegt hieraan toe dat mensen zelf verantwoordelijk zijn voor hun gedrag in de openbare ruimte, en als dat nodig is ligt hier een taak voor handhavers en politie. Dan gaat het om de openbare orde.
13	Is de bereikbaarheid van de locatie niet erg belangrijk? Bevoorrading en dergelijk?	LdH/B: De bereikbaarheid is één van de punten van onderzoek.
14	Hoeveel mensen zijn er in de stad die niet te helpen zijn?	LdH/B: Ons uitgangspunt is dat iedereen te helpen is.
15	Hoe wordt nu de dagbesteding georganiseerd?	LdH/B: Dagbesteding wordt opgebouwd. Dat begint binnen in de unilocatie, als mensen weer hun dag- en nachtritme leren. Dan doen ze bijvoorbeeld corveetaken in de locatie. Dat gebeurt nu ook in de huidige locaties. Als ze een stap verder zijn, gestabiliseerd zijn, dan kunnen ze dagbestedingsactiviteiten ook buiten de deur doen. Ook dat gebeurt nu al, bijvoorbeeld bij de veegploegen die de stad helpen schoon te houden van Actief Talent. Anderen gaan naar Paswerk. Er zijn zelfs enkelen die weliswaar verslaafd zijn, maar

		overdag een betaalde baan hebben.
16	<p>Wat is het niveau van het personeel?</p> <p>Zijn de medewerkers toegerust voor psychiatrische problematiek?</p> <p>Is de unilocatie een kliniek?</p>	<p>LdH/B: Brijder werkt met een multidisciplinair team:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een verslavingsarts die alle dagen aanwezig is - A- en B verpleegkundigen - Sociaal psychiatrisch verpleegkundigen - Maatschappelijk werkers <p>Er is daarnaast 24 uur psychiatrische bereikbaarheidsdienst en crisisdienst aanwezig en we werken samen met GGZ Ingeest, de regionale psychiatrische instelling.</p> <p>Leger des Heils werk ook met betaalde professionals. Tot slot is er 24 uur beveiliging aanwezig.</p> <p>De verstrekking van methadon en het beheer van een gebruikersruimte is aan zeer strenge eisen gebonden, ook als het gaat om het niveau en aanwezigheid van de medewerkers.</p> <p>Een kliniek is een 24-uurs medisch/psychiatrische behandelsetting. De unilocatie bestaat uit maatschappelijke opvang en ambulante begeleiding en medische behandeling. De unilocatie is geen 24-uurs behandelsetting en dus geen kliniek.</p>
17	Waarom is er niet gekozen voor verstrekking van heroïne?	LdH/B: Dit is in het verleden door de gemeente onderzocht, maar de gemeente heeft hier uiteindelijk niet voor gekozen omdat de doelgroep hiervoor te klein is.
18	Wat wordt er gebruikt in de gebruikersruimte en hoe komen ze aan die middelen?	<p>LdH/B: In de gebruikersruimte kan alles worden gebruikt wat men voor handen heeft. Dus coke, cannabis, heroïne en dergelijke. Dat gebeurt onder strikt toezicht, is ook aan strikte wettelijke eisen gebonden en gebeurt alleen door mensen die hiervoor zijn geïndiceerd.</p> <p>Hoe men aan die middelen komt, is niet een zaak van de instellingen.</p>
19	Is er overwogen om methadon via de apotheken te verstrekken?	LdH/B: Naast de methadonverstrekking op de huidige locatie, zijn er ook nog 250 cliënten die hun methadon krijgen via apotheken. Maar dat is dan wel een doelgroep die dat aankan.

Afsluiting

Afsluitend memoreert wethouder van der Hoek nogmaals het doel van de avond: het verzamelen van alle vragen en zienswijzen zodat deze betrokken kunnen worden bij de vier haalbaarheidsonderzoeken, en de gemeenteraad uiteindelijk op basis van alle feiten en argumenten een afweging kan maken. Nog deze week, tot en met vrijdag 30 maart, is het mogelijk om nieuwe vragen en zienswijzen te melden, die worden dan nog meegenomen.

Eén van de aanwezigen meldt dat de huidige bewoners niet in aanmerking zullen komen voor planschade. Uit eigen onderzoek en jurisprudentie trekt men de conclusie dat de unilocatie geen aanleiding is voor planschade. Dat is een grote zorg voor de omwonenden, zij zijn dan ook van mening dat een compensatieregeling moet worden meegenomen in de haalbaarheidsonderzoeken.

De haalbaarheidsonderzoeken worden vanaf nu afgerond, zodat in april de bestuurlijke besluitvorming start. Dat betekent dat er geen aanleiding is om nog meer bijeenkomsten voor de klankbordgroepen te organiseren. We willen ook tot besluitvorming komen omdat de discussie over de vestigingsplaats van de unilocatie ook tot veel vragen en zorgen bij de omwonenden leidt. Iedereen heeft baat bij een keuze, al was het maar omdat een keuze ook inhoudt dat duidelijk is waar de unilocatie niet komt.

Zodra het college haar besluit heeft genomen en voorlegt aan de gemeenteraad, zijn de stukken openbaar. Wij verwachten dit in de tweede helft van april. Het college legt vervolgens de vier haalbaarheidsonderzoeken met een voorstel voor aan de commissie Samenleving en de gemeenteraad. Bij de commissie Samenleving bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van inspraakrecht.

Financieel effect voor de begroting bij keuze Klein Heiligland 84**Investing Gebouw**

Geprognostiseerde bijdrage aan herhuisvesting	€	1.292.500
Boekwaarde per 31 december 20112	€	739.000
Getaxeerde waarde	€	2.031.500
Verbouwingskosten	€	2.920.000 (uitgaande van 2.000 m2 i.p.v. 2.436 m2 bvo)
Totale investering	€	4.951.500
Grondwaarde	€	756.000
	€	4.195.500
Boekwinst Magdalenaklooster en Bakkernessergracht	€	810.000
Investering Opstal	€	3.385.500

Afschrijvingstermijn aantal jaren		40
Restwaarde opstal na afschrijving	€	-
Restwaarde grond=oorspronkelijke waarde niet geïndexeerd	€	756.000
Rente percentage		5,00%
Afschrijvingsmethodiek annuïteit of lineair		lineair
Inflatie percentage per jaar		2,50%

Investing inrichting

Afschrijvingstermijn aantal jaren	€	190.000 *1) Ventilatiesysteem gebruikers/rookruimte, 10 keukeninstallatie, aanpassing balie (veiligheidsglas)
-----------------------------------	---	---

Jaarlijkse Exploitatie

Jaar annuïteit van de investering opstal	€	-
Jaar annuïteit van de investering inrichting	€	-
Onderhoud volgens MJOP		
Totaal exploitatiekosten	€	268.535 inclusief onderhoud MJOP

Vaste kosten

Verzekering op herbouwwaarde	0,04%	€	1.678	*2) Gezien de hoge verbouwingskosten is voor de bepaling
Waterschaplasten		€	-	van de herbouwwaarde de investering aangehouden
Rioollasten		€	131	
OZB gebruiker	0,15517%	€	7.683	*3) Normaliter zijn dit kosten die voor de gebruiker betaald
OZB eigenaar	0,19369%	€	9.591	moeten worden
Overige belastingen		€	313	
Totaal vaste kosten		€	19.396	

Beheerskosten

Toezicht pand vanuit gemeente	€	5.000
Beveiliging	€	200.000 *4) Op basis van in te zetten personeel (uurtarief/ 3 offertes)
Totaal beheerskosten	€	205.000 voor beveiliging in- en om het pand, rest via handhaving

Onderhoudskosten

Huurdersonderhoud	€	6.000 *5) Zoals glasbreuk, hang- en sluitwerk
Totaal onderhoudskosten	€	6.000
	€	

Overige kosten

Gas/water/electra	€	66.000 *6) Inschatting op basis van de beschikbare bvo's
-------------------	---	--

Schoonmaakkosten

Extra te verhuren ruimte kantoor	€	65.000 p.m. *7) Pand heeft nog extra verhuurpotentieel van 400 m2
---	---	--

Totaal € **629.931**

Beschikbaar binnen de huidige begroting € **594.500**

Tekort € **-35.431** Taakstellend oplossen binnen de bestaande budgetten

Haalbaarheidsonderzoek Unilocatie

Oudeweg 93 - 95

BIJLAGE 3 Nota Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Adviezen	4
3	Huidige situatie	5
3.1	Omvang huidige locaties	5
3.2	Status huidige locaties	5
3.3	Huidige marktwaarden	5
3.4	Huidige exploitatie	5
4	Programma van eisen Unilocatie	6
4.1	Inrichtingsplan / inpassingsplan	6
4.2	Afwijkingen ten opzichte van het PvE	7
4.3	Overige gevolgen	9
4.4	Conclusie	9
5	Financiële analyse	10
5.1	Financiële uitwerking	10
5.2	Exploitatiebegroting	11
5.3	Financiële analyse	11
5.4	Conclusie	11
6	Bestemmingsplan en vergunningen	12
6.1	Vigerende bestemming	12
6.2	Uitwerking WABO-procedure	12
6.3	Conclusie	15
7	Interne en externe beheersbaarheid	16
7.1	Beheersplan	16
7.2	Maatregelen interne beheersbaarheid	16
7.3	Omgevingsanalyse	17
7.4	Maatregelen externe beheersbaarheid	17
7.5	Vragen en zienswijzen	17
7.6	Conclusie	17

Bijlagen

1. Inrichtingsplan
2. Exploitatiebegroting
3. Verslag klankbordgroep
4. Beantwoording vragen en zienswijzen

1 Samenvatting

De inrichting

De locatie Oudeweg 93-95 voldoet aan het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Beide instellingen hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

De exploitatie

De locatie Oudeweg 93-95 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als de vierde locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er specifieke juridische belemmeringen te verwachten. De introductie van de unilocatie in het bedrijfengebied, kan belemmerend werken voor de reeds gevestigde en nog te vestigen bedrijven. Het bestemmingsplan laat in de onmiddellijke nabijheid bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe in de categorieën 3.2 en 4.2 en deze hebben een hinderafstand van 300 meter. De unilocatie komt binnen deze hinderafstand en kan worden aangemerkt als gevoelige functie.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij het bepalen van de hinder van de unilocatie ten opzichte van de in het huidige bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten, wordt uitgegaan van de planologisch maximaal mogelijke situatie. Dit betekent dat de hinder die de unilocatie veroorzaakt in ieder geval de bestaande bedrijfsmatige activiteiten betreft, immers bestaande bedrijven zullen worden beperkt in hun bedrijfsactiviteiten als gevolg van de nabijheid van de unilocatie. Het betekent ook dat de mogelijkheden voor toekomstige bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid van de unilocatie worden belemmerd. In beide situaties ontstaat een reëel planschaderisico dat in de miljoenen kan lopen.

Voor de vestiging van de unilocatie in de locatie Oudeweg 93-95 doen zich met betrekking tot de vergunningverlening dusdanige belemmeringen voor dat deze locatie afvalt.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren.
De externe beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Oudeweg 93-95 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

2 Adviezen

Bij de opstelling van dit haalbaarheidsonderzoek, zijn de volgende partijen betrokken:

- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving openbare omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Omgevingsvergunning
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Veiligheid en Handhavingsregie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Wonen, welzijn, gezondheid en zorg
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Ruimtelijk beleid
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Milieu
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Gebiedsmanagement
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Beleid, Openbare Ruimte, Groen en Verkeer
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Communicatie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stedelijke Projecten
- Politieregio Kennemerland
- Klankbordgroep Oudeweg
- Leger des Heils
- Brijder Verslavingszorg

3 Huidige situatie

Momenteel zijn de betreffende functies verdeeld over een drietal locaties:

- sociale verslavingszorg Spaarne/Gravinnesteeg (pand eigendom Brijder Verslavingszorg)
- dagopvang Magdalenaklooster (pand eigendom gemeente)
- nachtopvang Bakenessergracht (pand eigendom gemeente)

De dag – en nachtopvang vallen onder de verantwoordelijkheid van het Leger des Heils, de sociale verslavingszorg valt onder de Brijder Verslavingszorg. De gebruikerspost is slechts een onderdeel van het gehele pand van de Brijder Verslavingszorg aan het Spaarne.

3.1 Omvang huidige locaties

De omvang van de huidige locaties bedraagt totaal circa 750 m2 bruto (Magdalenaklooster circa 200 m2 bruto, Bakenessergracht circa 350 m2 bruto en Gravinnesteeg circa 200 m2 bruto). Deze is niet representatief doordat er door de gesplitste huisvesting extra ruimte nodig is en omdat de verouderde situatie niet meer acceptabel is.

3.2 Status huidige locaties

De huidige locaties dag- en nachtopvang zijn sterk verouderd en voldoen niet aan huidige maatstaven voor zorg, opvang en veiligheid. De huidige locatie verslavingszorg voldoet wel.

3.3 Huidige marktwaarden

Een deel van de kosten van het project unilocatie wordt gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de huidige, gemeentelijke 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 resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-

3.4 Huidige exploitatie

De gemeente Haarlem onderhoudt subsidierelaties voor de uitvoering van de dag- en nachtopvang met het Leger des Heils en voor sociale verslavingszorg (inloopruiimte, gebruikersruimte, methadonverstrekking) met Brijder Verslavingszorg. Onderdeel van deze subsidierelaties zijn onder meer de kosten voor de huidige huisvesting en beveiliging.

De vergelijking tussen de subsidierelatie en de uiteindelijke exploitatiekosten voor de vestigingsplaats van de unilocatie maken deel uit van de financiële paragraaf van het raadsbesluit.

4 Programma van eisen Unilocatie

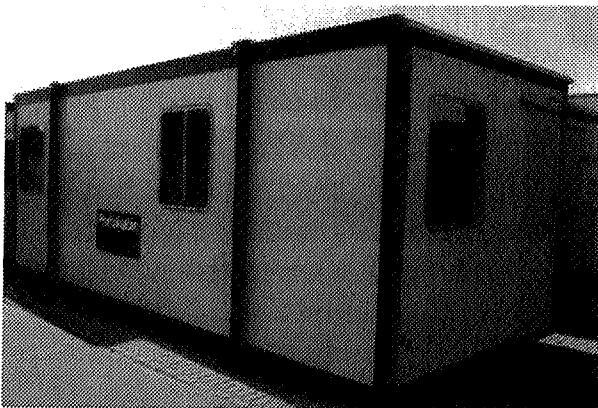
Door het Leger des Heils en de Brijder Verslavingszorg is een gezamenlijk Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Het PvE is leidend geweest bij de zoektocht naar en de realisatie van de unilocatie.

4.1 Inrichtingsplan / inpassingsplan

De panden aan de Oudeweg zijn gelegen in het industriegebied Waarderpolder. Ze hebben geen monumentale status en ze zijn niet gelegen binnen beschermd stadsgezicht. Het complex bestaat uit de panden aan de Oudeweg nr. 91, 93 en 95 (met aangebouwde loodsen tegen pand nr. 91 en pand nr. 95), een garage en een werkplaats. De garage en werkplaats zijn in getekend in het inrichtingsplan aangezien de panden nummer 91, 93, 95 en de aangebouwde loodsen voldoende ruimte bieden voor de unilocatie. Aangezien deze locatie verschillende mogelijkheden biedt t.a.v. ruimte invulling zijn er drie varianten gemaakt. Elke variant is geraamd op bouwkundige kosten.

Variant 1

In deze variant worden de panden aan de Oudeweg 91 en 95 gehandhaafd. De loodsen achter pand nummer 91 zullen hierbij ook gehandhaafd worden. De loodsen achter pand nummer 95 zullen ten behoeve van de nachtopvang worden gesloopt. De nachtopvang zal worden opgenomen in vrijstaande cabines (referentie Portacabin). Voorbeeld portacabin van 18 m².



Begane grond

Tussen pand nummer 91 en 95 is door Spaarnelanden een tijdelijke voorziening gebouwd ten behoeve van ontvangstruimte (balie). Op het moment dat Spaarnelanden naar een andere locatie verhuist, wordt deze tijdelijke voorziening gedemonteerd en meegenomen.

In het vlekkenplan is op dezelfde plek een aanbouw gecreëerd zodat de centrale hal en balie een gunstige ligging hebben in het gebouw.

De balie en administratie bevindt zich direct aan de centrale hal. Hiervandaan kunnen de bezoekers direct doorverwezen worden naar de ruimten van Brijder Verslavingszorg of het Leger des Heils.

Aan de linkerkant van de balie/centrale hal (pand nummer 91) zijn de activiteitenruimte, gebruikruimten en methadonpost geclusterd. In de loodsen daarachter bevinden zich de spreekkamers, artsenkamers en kantoren.

Aan de rechterkant van de balie/centrale hal (pand nummer 95) zijn de dagopvang en woonkeuken geclusterd. Achter het pand nummer 95 kunnen de portacabins geplaatst worden.

Variant 2

In deze variant zullen alle panden en loodsen worden gesloopt. Alle ruimten zoals benoemd in het PvE zullen worden opgenomen binnen de nieuwbouw.

Variant 3

In deze variant zullen alle panden en loodsen worden gesloopt. De nachtopvang zal worden opgenomen in vrijstaande cabines (referentie Portacabin). De overige ruimten zullen worden opgenomen binnen de nieuwbouw.

In alle varianten is voor de nachtopvang gekozen voor vrijstaande cabines. Dit heeft te maken met de flexibiliteit van deze cabines. Wanneer er meer mensen opgevangen moeten worden (bijvoorbeeld in de wintermaanden) kunnen deze cabines binnen korte tijd geplaatst worden. Wanneer deze cabines een tijdje leeg hebben gestaan, kunnen ze ook binnen korte tijd afgevoerd worden.

Het inrichtingsplan staat in bijlage 1.

4.2 Afwijkingen ten opzichte van het PvE

Het PvE kan volledig worden ingepast in het pand.
Hieronder is de benodigde m² (minimaal en maximaal) volgens het PvE van de Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils d.d. september 2011 weergegeven.

Alle varianten hebben, wat betreft de oppervlakten, dezelfde uitgangspunten.

Tabel variant 1, 2 en 3

AFWIJKINGEN RUIMTEN VOLGENS PVE T.O.V. OUDEWEG 91, 93 EN 95			
DD. 05.04.2012			
PROGRAMMA VAN EISEN UNILOCATIE HAARLEM			OUDEWEG
Ruimte intern	Benodigde m2		Aantal m2
	Minimaal	Maximaal	
1. Entree	8	12	5
2. Centrale hal met balie	20	20	40
3. Gebruiksruimte	50	50	42
4. Methadonpost	30	30	50
5. Inloop/ dagopvang	100	110	111
6. Activiteitenruimte	30	100	85
7. Nachtopvang: slaapkamers (15 slaapkamers)	336	336	373
8. Woonkeuken	40	80	86
9. Sanitaire nachtopvang	58	58	54
10. Kantoren	60	60	is al meegerekend
11. Artsenkamers	40	40	40
12. Spreekkamers	36	72	60
13. Sanitair medewerkers	20	20	21
14. Toiletruimte cliënten	20	20	38
15. Diverse opslag	45	45	44
16. Centrale hal met balie	50	50	is al meegerekend in punt 2
17. Balie met administratie	30	50	53
Totaal	973	1153	1102
Aanvulling ruimten			
1. Kantoor	250	250	208
2. Alcohol gebruiksruimte		16	19
Totaal	250	266	227
SUBTOTAAL	1223	1419	1329
Overige ruimten intern			
1. Invaliden toilet			is meegerekend in punt 14
2. Serverruimte			n.v.t.
3. Technische ruimte			18
4. Overige ruimten (gangen)			270
5. Reserve winteropvang			n.v.t.
6. Sanitair t.b.v. winteropvang			n.v.t.
Totaal	0	0	288
TOTAAL	1223	1419	1617
Ruimte extern			
1. Buitenruimte			groter dan 1000
Totaal			

4.3 Overige gevolgen

Niet van toepassing.

4.4 Conclusie

De locatie voldoet aan het Program van Eisen. Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

5 Financiële analyse

5.1 Financiële uitwerking

Van de vier onderzochte locaties zijn er drie in het bezit van de gemeente Haarlem en één locatie (Wilhelminastraat 32-36) is particulier bezit. De boekwaarde van de gemeentelijke panden zijn bekend maar wijken fors af van de werkelijke waarde. Van de locatie in particulier bezit is geen boekwaarde bekend.

Wij hebben de volgende uitgangspunten voor de financiële analyse gehanteerd:

- Voor de berekening van de exploitatiekosten en om de panden onderling vergelijkbaar te maken, is er gekozen voor de getaxeerde waarde.
- De huidige beveiligingskosten en overige beheerkosten kunnen lager worden ingeschat bij de nieuwe locatie waar alle functies gezamenlijk zijn ondergebracht. Vandaar dat besparing mogelijk is op beheerkosten zoals uit de tabel blijkt. Voor de kosten van de beveiliging is uitgegaan voor deze locatie van een voorlopige inschatting van de kosten op basis van 3 uitgebrachte offerten van 2 ton per jaar.
- De gebruikskosten zijn in overleg met Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg voor de locatie bepaald.
- Het onderhoud van de locaties is in de exploitatiebegroting meegenomen.
- Indien de locatie onvoldoende mogelijkheden biedt voor het huisvesten van de kantoorruimtes en hiervoor dus een andere locatie moet worden gevonden (conform Program van Eisen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg), dan moet rekening worden gehouden met een extra exploitatielast van ca. €100,- per m² per jaar exclusief btw.
- De verbouwingskosten zijn door een extern bureau bepaald op basis van eenheidsprijzen en meegenomen in het schema.
- Het uitgangspunt om binnen de huidige begroting de unilocatie te realiseren is mogelijk indien de opbrengsten van de huidige locaties verrekend worden.
- Binnen de gemeentebegroting wordt nagegaan in hoeverre de opbrengsten van gemeentelijke panden staan begroot als mogelijke dekking voor andere projecten.
- De aanschafwaarde dient te worden vermeerderd met de kosten koper en de uit te voeren bouwkundige aanpassingen welke per pand begroot zijn. De aanschafwaarde dient te worden verminderd met de geprognosticeerde boekwinst van de beide achter te laten panden.
- Hieruit komt de totale investering naar voren waarop per jaar afgeschreven wordt, gekozen is voor een afschrijftermijn van 40 jaar op basis van annuïteit tegen een rente percentage van 5%.
- Op de grondwaarde wordt niet afgeschreven.
- Voor de inrichtingskosten, zoals de beveiligingsinstallatie, is een afschrijvingstermijn van 10 jaar aangehouden.
- Niet van alle panden is er een MeerJarenOnderhoudsPlanning beschikbaar. Om toch een indicatie te geven wordt per pand 2% van de totale investering minus grondwaarde als instandhoudingonderhoud aangehouden.
- Van de jaarlijkse exploitatiekosten zoals verzekeringen, WOZ en overige vaste lasten zijn zoveel mogelijke de werkelijke kosten opgenomen.
- Onder de post beheerskosten zijn de incassokosten (huur), de financiële administratieve en de overige beheerskosten meegenomen.
- Speciaal aandacht voor eventueel niet verrekenbare BTW.
- Wanneer rekening gehouden wordt met groot onderhoud en eventuele leegstand kunnen we met gebruikmaking van bovengenoemde gegevens spreken van een kostprijsdekkende huur.

5.2 Exploitatiebegroting

De jaarlijkse berekende exploitatiekosten voor de Oudeweg bedraagt €694.333 (variant 1), €707.853 (variant 2) en €693.694 (variant 3).

De exploitatiebegroting staat uitgewerkt in bijlage 2.

5.3 Financiële analyse

Met betrekking tot de dekking wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende dekkingsbronnen:

- Het beschikbare investeringsbudget voor de stichtingskosten van de unilocatie wordt verkregen door de geprognoseerde opbrengsten van de twee gemeentelijke panden (Magdalenaklooster en Bakenessergracht 8 – 10) minus de huidige boekwaarden.
- Werd in vorige berekeningen de WOZ-waarde meegenomen, thans is er de beschikking over de getaxeerde waarde conform huidige gebruik wat resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-
- Deze verkoopopbrengst is in mindering gebracht op de te plegen investering.

5.4 Conclusie

De locatie Oudeweg 93-95 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als de vierde locatie naar voren.

Locatie	Exploitatie per jaar
Gedempte Oudegracht 138	€480.644
Klein Heiligland 84	€600.386
Oudeweg 93-95	
- variant 1	€694.333
- variant 2	€707.853
- variant 3	€693.964
Wilhelminastraat 32-36	€550.629

Deze vergelijking zegt overigens niets over de feitelijke exploitatiekosten en de financiële effecten voor de gemeentelijke begroting en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. De uitwerking hiervan wordt beschreven in het raadsbesluit bij de keuze voor de vestigingsplaats voor de unilocatie.

6 Bestemmingsplan en vergunningen

6.1 Vigerende bestemming

Ter plaatse is het bestemmingsplan Bedrijventerrein Waarderpolder van kracht. Het perceel heeft de bestemming “Bedrijventerrein”. Op basis van artikel 2 van het bestemmingsplan zijn hier geen maatschappelijke voorzieningen toegestaan.

Op basis van artikel 4, eerste lid, van het bestemmingsplan zijn hier bedrijven/bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn genoemd in de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften, tot maximaal categorie 3.2. In de directe omgeving geldt deels categorie 3.2 en deels 4.2.

Gelet op het karakter van het bedrijventerrein is in het bestemmingsplan de woonfunctie expliciet uitgesloten. Alleen de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan; nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

Daarnaast ligt het perceel blijkens het bestemmingsplan binnen de veiligheidszone van een aardgastransportleiding. Dat houdt in dat er een beoordeling in het kader van externe veiligheid dient plaats te vinden.

6.2 Uitwerking WABO-procedure

Stedenbouwkundige/planologische onderbouwing

De Waarderpolder is een bedrijventerrein en kent om die reden minder voorzieningen die een verblijfsfunctie aanvullen. Voor boodschappen en pinnen bijvoorbeeld zal toch een loopje naar het centrum nodig zijn.

Verkeer/parkeren

Voor een unilocatie bestaan geen parkeergetallen. Omdat de unilocatie ontstaat uit de samenvoeging van een aantal al bestaande locaties in Haarlem, bestaat er echter goed inzicht in de parkeerbehoefte. Deze bestaat uit 12 parkeerplaatsen ten behoeve van medewerkers.

Het is mogelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren aan de Oudeweg 95, zodat hier geen problemen zijn te verwachten. De verkeersaantrekkende werking van de unilocatie is zeer beperkt en valt weg in het totale gebruik van de routes van en naar de Waarderpolder. Hier zijn daarom evenmin problemen te verwachten.

Looproute van en naar het centrum

De Oudeweg 95 ligt weliswaar binnen de straal van 1km om het centrum heen, maar ligt gevoelsmatig verder weg. Er ontstaat een looproute van het centrum naar de unilocatie, via de Oudeweg.

Bodemonderzoek

Voor zover bekend, zal er voor een aanpassing aan de Oudeweg 95 ten behoeve van de unilocatie niet in de grond geroerd hoeven te worden. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Indien en voor zover wel in de bodem geroerd moet worden, geldt het volgende. Er is op deze locatie sprake van ernstige bodemverontreiniging met enkele zware metalen, PAK, ftalaten en minerale olie. Als er in de bodem wordt geroerd, moet daarom vooraf een saneringsplan worden opgesteld en worden aangeboden aan het bevoegd gezag. Van een belemmering zal ook dan geen sprake zijn, wel zal er in dat geval sprake zijn van extra proceduretijd en extra kosten.

Archeologisch onderzoek

In het bestemmingsplan zijn voorschriften opgenomen omtrent archeologie. Op basis van deze voorschriften geldt de verplichting om archeologisch onderzoek te verrichten als de bodemverstovende werkzaamheden ter realisering van gebouwen of andere (bouw)werken een oppervlakte van 2500 m² hebben en/of verder gaan dan een diepte van 0,30 meter.

Omdat er voor de aanpassing aan de Oudeweg 95 waarschijnlijk niet in de grond geroerd hoeft te worden, is geen archeologisch onderzoek nodig. Mocht er wel dieper van 0,30 meter in de bodem worden gewerkt, dan is wel een archeologisch onderzoek nodig. Als daaruit blijkt dat er archeologische waarden verstoord kunnen worden, kunnen burgemeester en wethouders voorschriften verbinden aan de vergunning. Er is dus ook dan geen sprake van een belemmering, wel zal er sprake zijn van extra proceduretijd en extra kosten.

Flora- en fauna-onderzoek

Om de gebouwen op het terrein geschikt te maken voor de vestiging van de unilocatie, zijn grotere aanpassingen nodig dan bij de andere locaties. Het gaat hier echter om stalen loodsen, zodat de kans op vleermuizen hier niet erg groot is. Als deze locatie definitief wordt uitgekozen, zal nader onderzoek gedaan moeten worden. Het is in deze omgeving echter mogelijk om compenserende maatregelen te treffen (het treffen van andere voorzieningen voor het nestelen/verblijven van vleermuizen), waardoor op voorhand hierin geen belemmering wordt voorzien. Wel kan er in dat geval sprake zijn van extra proceduretijd en extra kosten.

Milieuzonering: Unilocatie ten opzichte van de omgeving

Het gebruik van een milieuzonering geeft de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid/functies in (woon) gebieden wordt gelet op onder andere de ligging van de functie/voorziening ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Het instrument milieuzonering wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven welke categorie maximaal is toegestaan.

De unilocatie staat niet genoemd in de in Haarlem als standaard gebruikte lijst met functies/voorzieningen (zoneringslijst). In zo'n situatie wordt bezien of de beoogde functie/voorziening te vergelijken is met een wel genoemde voorziening. Een die er dicht bij komt, zij het van een andere en grotere orde, is een ziekenhuis of een verpleeghuis, die beiden een categorie 2 kennen, waarmee deze voorzieningen goed mengbaar zijn met de bestemming wonen. Anderzijds worden in de zoneringslijst artspraktijken, klinieken en dagverblijven genoemd, die onder categorie 1 vallen. De unilocatie beoordelen wij als categorie 2. De categorie-indeling 1 of 2 maakt overigens in het vergunningentrajec geen verschil. Beide categorieën zijn over het algemeen inpasbaar.

Daarbij vergt de beoordeling van de verkeersaantrekkende werking van de voorziening nog een rol. Wij hebben echter vastgesteld, dat de beoogde voorziening geen meetbare toename van de verkeersintensiteit in de nabijheid met zich brengt. Bezoekers van het complex zullen met name wandelend of fietsend de beoogde locatie bereiken. Gezien het feit dat de Oudeweg al aan een redelijk drukke route is gesitueerd zal de verkeersaantrekkende werking van de voorziening niet tot extra hinder leiden.

Eventuele emissies vanuit de voorziening op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar, welke standaard worden beoordeeld, hoeven geen problemen voor de omgeving op te leveren, bij het hanteren van standaard maatregelen. De voorziening zal aan alle te stellen normen op het

gebied van de milieuwetgeving moeten voldoen. Indien sprake is van een eventuele buitenruimte, kunnen hieraan regels worden verbonden, bijvoorbeeld omtrent de tijden waarin deze wordt opengesteld, om de mogelijke hinder daarvan zoveel mogelijk te beperken.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het aspect openbare orde/veiligheid bij de standaard milieubeoordeling niet in de beschouwing wordt meegenomen.

Gelet op het bovenstaande past de unilocatie qua milieuzonering binnen de Waarderpolder en zijn er in dit opzicht in juridisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

Milieuzonering: de omgeving ten opzichte van de unilocatie

In het bedrijvengebied Waarderpolder is in het verleden beleid geformuleerd voor de daar aanwezige woonfuncties. Deze mogen niet worden uitgebreid en de bestaande woonfunctie moet op termijn komen te vervallen.

Hoewel de unilocatie formeel niet als woonfunctie is aan te duiden, zullen personen hier wel gedurende een of meerdere nachten kunnen verblijven. Daarmee wordt mogelijk een gevoelige functie in het bedrijvengebied geïntroduceerd, die belemmerend kan werken voor de reeds gevestigde en nog te vestigen bedrijven. Het bestemmingsplan laat in de onmiddellijke nabijheid immers bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe in de categorieën 3.2 en 4.2 en deze hebben een hinderafstand van 300 meter. Zo ligt de locatie binnen het invloedsgebied van o.a. vleesverwerkingsbedrijf Zandbergen (waar met name het geuraspect een rol speelt). De unilocatie komt binnen deze hinderafstand en hier vindt dag- en nachtopvang plaats, zodat deze mogelijk kan worden aangemerkt als gevoelige functie.

Teneinde dit goed in beeld te brengen is aanvullend onderzoek naar de daar nu gevestigde bedrijven noodzakelijk in combinatie met de maximaal toegestane bedrijfs categorie aldaar.

Gelet op het beleid om woonfuncties uit de Waarderpolder te weren en gelet op het feit dat de unilocatie de uitoefening van bestaande en/of krachtens bestemmingsplan toegestane bedrijven en bedrijfsactiviteiten kan belemmeren, doet zich hier een belangrijk knelpunt voor.

Wet milieubeheer

De unilocatie is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het is aan te merken als een type B-inrichting en valt daarmee onder het Activiteitenbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit gelden er regels voor deze inrichting, waaronder regels ten aanzien van geluid. Indien en voor zover dit deze voorschriften niet afdoende zijn, kunnen er nog maatwerkvoorschriften worden gesteld. Wij zien hierin daarom geen belemmeringen voor het realiseren van een unilocatie op deze plek.

Daarnaast draagt de houder van de inrichting een verantwoordelijkheid voor de effecten van de inrichting in de onmiddellijke omgeving, waarbij een norm van 25 meter wordt aangehouden. Dit wordt voor de unilocatie vorm gegeven door het opstellen van een beheersplan, waarin wordt opgenomen hoe overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hier hoeft zich daarom evenmin een belemmering voor te doen.

Externe veiligheid

Omdat het perceel is gelegen binnen de veiligheidszone van een aardgastransportleiding vormt externe veiligheid een toetsingsfactor voor deze aanvraag. Daarnaast ligt het perceel mogelijk binnen het invloedsgebied van Edilon Sedna B.V. De unilocatie blijft buiten de PR-contouren, maar er dient wel een beoordeling en verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Gelet op de beschikbare gegevens en gelet op de regelgeving omtrent externe veiligheid, zullen zich geen juridische belemmeringen voordoen vanuit het oogpunt van externe veiligheid. De beoordeling en verantwoording van het groepsrisico maakt onderdeel uit van

het bestuurlijk besluitvormingstraject, evenzeer als dat voor andere onderwerpen aangaande de unilocatie geldt.

Akoestisch onderzoek

Een unilocatie is geen geluidgevoelige bestemming, zodat dit aspect verder niet aan de orde is.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de unilocatie is dusdanig gering, dat dit geen meetbare effecten zal hebben op de luchtkwaliteit. Er doen zich op dit punt dus geen belemmeringen voor.

Waterhuishouding

Omdat er geen toename van de verhardingen zal plaatsvinden, heeft de realisatie van de unilocatie geen effecten op de waterhuishouding.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Er doen zich geen privaatrechtelijke belemmeringen voor.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project

Er bestaat maatschappelijke weerstand tegen de realisatie van een unilocatie op deze plek, als ook op alle andere plekken. De zorgplicht van het college ten aanzien van de zorg en opvang voor dak- en thuislozen kan conflicteren met de belangen van omwonenden. Het college neemt dit punt mee in haar afweging omtrent de uiteindelijke locatie voor deze voorziening.

Economische uitvoerbaarheid van het project

Zie hiervoor het haalbaarheidsonderzoek naar de financiële aspecten van deze locatie.

6.3 Conclusie

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er specifieke juridische belemmeringen te verwachten. De introductie van de unilocatie in het bedrijfengebied, kan belemmerend werken voor de reeds gevestigde en nog te vestigen bedrijven. Het bestemmingsplan laat in de onmiddellijke nabijheid bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe in de categorieën 3.2 en 4.2 en deze hebben een hinderafstand van 300 meter. De unilocatie komt binnen deze hinderafstand en kan worden aangemerkt als gevoelige functie.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij het bepalen van de hinder van de unilocatie ten opzichte van de in het huidige bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten, wordt uitgegaan van de planologisch maximaal mogelijke situatie. Dit betekent dat de hinder die de unilocatie veroorzaakt in ieder geval de bestaande bedrijfsmatige activiteiten betreft, immers bestaande bedrijven zullen worden beperkt in hun bedrijfsactiviteiten als gevolg van de nabijheid van de unilocatie. Het betekent ook dat de mogelijkheden voor toekomstige bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid van de unilocatie worden belemmerd. In beide situaties ontstaat een reëel planschaderisico dat in de miljoenen kan lopen.

Voor de vestiging van de unilocatie in de locatie Oudeweg 93-95 doen zich met betrekking tot de vergunningverlening dusdanige belemmeringen voor dat deze locatie afvalt.

7 Interne en externe beheersbaarheid

7.1 Beheersplan

Uitgangspunt is dat het niveau van veiligheid en beheersbaarheid zoals dat nu geldt voor de drie afzonderlijke locaties minimaal wordt gehandhaafd voor de unilocatie.

Het beheersplan voor de unilocatie valt uiteen in een drietal onderdelen:

- maatregelen interne beheersbaarheid
- maatregelen externe beheersbaarheid
- beheersconvenant

Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils zijn primair verantwoordelijk voor de beheersbaarheid in de unilocatie. Het betreft hier zowel fysieke maatregelen in het pand, als ook de handhaving van gedrags- en huisregels. De maatregelen ten aanzien van de interne beheersbaarheid zijn opgesteld door Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie.

Gebruikers van de unilocatie zijn zelf verantwoordelijk voor hun gedrag in de openbare ruimte. Handhaving hiervan is een taak van politie en handhavers. De verantwoordelijkheid van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg betreft het aanspreken van hun cliënten op hun gedrag in de directe nabijheid van de unilocatie en het handhaven van de gedragsregels in de directe nabijheid van de unilocatie.

Ten aanzien van de beheersbaarheid in de omgeving van de unilocatie wordt er, naast enkele noodzakelijke maatregelen, een beheersconvenanten afgesloten tussen Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie dat wordt opgesteld in overleg met omwonenden en de wijkraad. In dit convenant worden afspraken vastgelegd over de volgende onderwerpen:

- beheer en gebruik openbare ruimte (vaststellen van een streefbeeld voor het schoonhouden van de omgeving, toedeling van verantwoordelijkheden over beheer en schoonmaak, wijze van meldingen van signalen et cetera)
- de inzet van de politie
- de inzet van gemeentelijk handhavers
- huisregels en de wijze van handhaving door Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg
- registratie en afhandeling van overlastsituaties
- het instellen van gestructureerd overleg tussen partijen.

Het beheersconvenant wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het precieze beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.

7.2 Maatregelen interne beheersbaarheid

De interne beheersmaatregelen zijn primair een verantwoordelijkheid van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Maatregelen betreffende de beheersbaarheid binnen de unilocatie:

- De huidige inzet van 24-uurstoezicht in de locatie in de vorm van de inhuur van een beveiligingsbedrijf blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van cameratoezicht in de locatie blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van professionele medewerkers in de locatie blijft gehandhaafd.
- In de unilocatie komt een detectiepoort bij de ingang.
- De huidige huisregels en gedragsregels inclusief het hieraan verbonden handhavingsbeleid blijft gehandhaafd. Deze worden waar nodig aangepast aan het specifieke karakter van de locatie.

7.3 Omgevingsanalyse

In de directe omgeving van de Oudeweg 93-95 zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van de externe beheersbaarheid van de unilocatie. Het betreffen:

- De locatie ligt relatief op afstand van een woonwijk. Deze woonwijk ligt wel terzijde van de looproute van de unilocatie naar het centrum. In deze woonwijk zijn er mogelijkheden om rond te hangen, bijvoorbeeld bij de oude gebouwen achter de woonwijk (rondom meterhuis, Lichtfabriek) of de bankjes bij de seniorenwoningen.
- Er ontstaat een nieuwe looproute tussen de unilocatie en het centrum via de Sportheldenbuurt.
- Er bestaat een risico dat verslaafde cliënten van de unilocatie, die niet voor de nacht-opvang komen omdat ze zelfstandige woonruimte hebben maar wel gebruik maken van voorzieningen van Brijder Verslavingszorg, de locatie te ver van het centrumgebied vinden en dus in het centrumgebied zullen blijven in plaats van gebruik te maken van de dagopvang of de gebruikersruimten.

7.4 Maatregelen externe beheersbaarheid

Maatregelen betreffende de externe beheersbaarheid van de unilocatie:

- Een ruimte in de unilocatie waar ook alcohol gedronken mag worden. Dit neemt een grote hoeveelheid overlast in de buurt weg. Deze moet toegankelijk zijn voor alle alcoholisten en niet alleen voor de Brijder geïndiceerde cliënten.
- Ruime openingstijden voor de gebruikersruimten (spuiten, roken en alcohol), van 08.30 tot 22.00 uur zodat dit geen reden kan zijn om op straat te gebruiken.
- Iedere dak- en thuisloze krijgt toegang tot de dagopvang.
- Infrastructurele maatregelen zodat potentiële hangplekken niet als overlastlocatie gebruikt kunnen gaan worden.
- Extra verlichting op plekken die op dit moment donker zijn.
- Gerichte surveillance van toezichthouders/beveiliging/politie in de buurt.

7.5 Vragen en zienswijzen

Er zijn vragen en zienswijzen verzameld via de klankbordgroep, het e-mailadres unilocatie@haarlem.nl, brieven en een wijkshouw.

Het verslag van de klankbordgroep staat in bijlage 3.

De vragen en zienswijzen en de beantwoording hiervan door het college van Burgemeester en Wethouders staan in bijlage 4. De beantwoording van deze vragen en zienswijzen zijn aanvullend op de beheersvraagstukken.

7.6 Conclusie

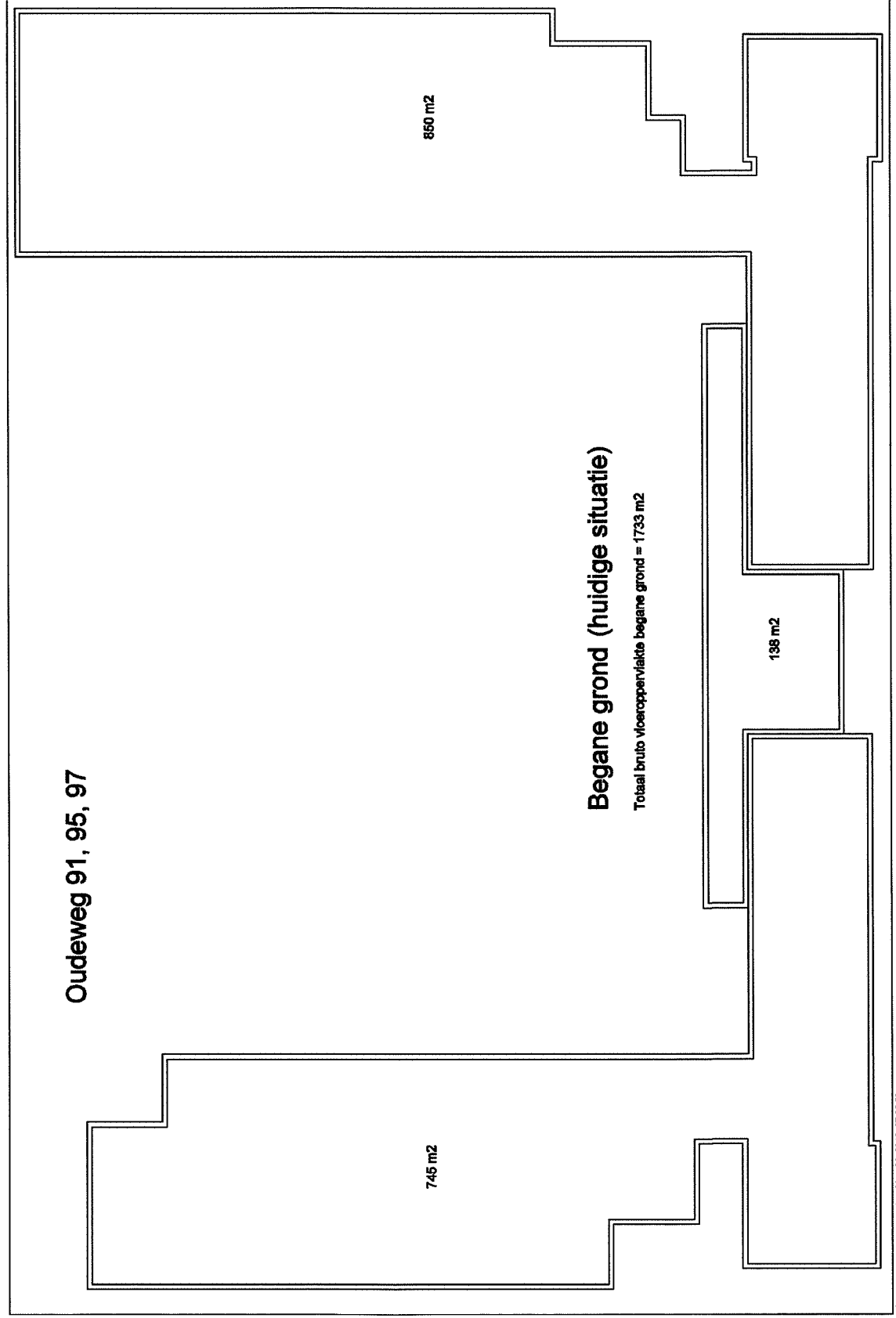
De interne beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren.

De externe beheersbaarheid in de locatie Oudeweg 93-95 is goed te organiseren.



BIJLAGE d

1. Tekeningen bestaande toestand



OUDEWEG 91, 93 en 95 variant 1

Renovatie lood links en kantoren Nieuwbouw entree partij en Nachtopvang in Cabins

Investering Gebouw			
Aanschafwaarde	€	1.243.000	
Verbouwingskosten (1.961 m2 bvo)	€	3.486.921	
Totale investering	€	4.709.921	
Grondwaarde	€	606.550	
	€	4.103.371	
Boekwinst Magdalenakrooster en Bakkerssegracht	€	810.000	
Investering Opstal	€	3.293.371	
Afschrijvingstermijn aantal jaren		40	
Restwaarde opstal na afschrijving	€	606.550	
Restwaarde grond=oorspronkelijke waarde niet geïndexeerd	€	5,00%	
Rente percentage		annuïteit	
Afschrijvingsmethodek annuïteit of lineair		2,50%	
Inflatie percentage per jaar			
investering inrichting	€	190.000	
afschrijvingstermijn aantal jaren		10	
Jaarlijkse Exploitatie			
jaar annuïteit van de investering opstal	€	190.566	
jaar annuïteit van de investering inrichting	€	24.183	
Totaal exploitatiekosten	€	214.749	
Vaste kosten			
verzekering op herbouwwaarde	0,04%	€	1.641
waterschapslasten	€	-	
rioollasten	€	131	
OZB gebruiker	0,15517%	€	7.308
OZB eigenaar	0,19369%	€	9.123
overige belastingen	€	313	
Totaal vaste kosten	€	18.516	
Behoerskosten			
toezicht pand vanuit gemeente	€	5.000	
beveiliging	€	200.000	
Totaal beheerskosten	€	205.000	
Onderhoudskosten			
instandhouding	2,00%	€	82.067
huurders onderhoud	€	6.000	
Totaal onderhoudskosten	€	88.067	
Overige kosten			
gas/water/electra	€	53.000	
schoonmaakkosten	€	65.000	
Kosten shuttlebusje	€	50.000	
Totaal	€	694.333	

*1) Ventilatiesysteem gebruikers/rookruimte, keukeninstallatie, aanpassing balie (veiligheidsglas)

*2) Gezien de hoge verbouwingskosten is voor de bepaling van de herbouwwaarde de investering aangehouden

*3) Normaliter zijn dit kosten die voor de gebruiker betaald moeten worden

*4) Op basis van in te zetten personeel (uurtarief/ 3 offertes) voor beveiliging in- en om het pand, rest via handhaving

*5) Zoals glasbreuk, hang- en sluitwerk

*6) Inschatting op basis van de beschikbare bvo's

*7) Van Oudeweg naar binnenstad en v.v.

OUDEWEG 91, 93 en 95 variant**Algehele nieuwbouw****2****Investering Gebouw**

Aanschatwaarde	€ 1.243.000
Verbouwingskosten (1.330 m2 bvo)	€ 3.840.248
Totale investering	€ 5.083.248
Grondwaarde	€ 606.550
	€ 4.476.698
	€ 810.000
	€ 3.666.698

Boekwinst Magdalenaklooster en Bakkermessergracht

Investering Opstal	€ 190.000	10
Afschrijvingstermijn aantal jaren	40	
Restwaarde opstal na afschrijving	€ 606.550	
Restwaarde grond=oorspronkelijke waarde niet geïndexeerd	€ 606.550	
Rente percentage	5,00%	
Afschrijvingsmethodiek annuïteit of liniaal	annuïteit	
Inflatie percentage per jaar	2,50%	

Investering inrichting

afschrijvingstermijn aantal jaren	€ 190.000	10
-----------------------------------	-----------	----

*1) Ventilatiesysteem gebruikers/ruimte, keukeninstallatie, aanpassing balie (veiligheidsglas)

Jaarlijkse Exploitatie

jaar annuïteit van de investering opstal	€ 212.168
jaar annuïteit van de investering inrichting	€ 24.183
Totaal exploitatiekosten	€ 236.351

Vaste kosten

verzekering op herbouwwaarde	0,04%	€ 1.791
waterschaplasten	€ -	
rioollasten	€ 131	
OZB gebruiker	0,15517%	€ 7.888
OZB eigenaar	0,19369%	€ 9.846
overige belastingen	€ 313	
Totaal vaste kosten	€ 19.968	

*2) Gezien de hoge verbouwingkosten is voor de bepaling van de herbouwwaarde de investering aangehouden

*3) Normaliter zijn dit kosten die voor de gebruiker betaald moeten worden

Beheerskosten

toezicht pand vanuit gemeente	€ 5.000
beveiliging	€ 200.000
Totaal beheerskosten	€ 205.000

*4) Op basis van in te zetten personeel (uurtarief/ 3 offertes) voor beveiliging in- en om het pand, rest via handhaving

Onderhoudskosten

instandhouding	2,00%	€ 89.534
huurders onderhoud	€ 6.000	
Totaal onderhoudskosten	€ 95.534	

*5) Zoals glasbreuk, hang- en sluitwerk

Overige kosten

gas/water/electra	€ 36.000
-------------------	----------

*6) Inschatting op basis van de beschikbare bvo's

schoonmaakkosten

	€ 65.000
--	----------

*7) Van Oudeweg naar binnenstad en v.v.

Kosten shuttlebusje

Totaal	€ 707.953
---------------	-----------

OUDEWEG 91, 93 en 95 variant 3

Nieuwbouw met Nachtopvang in Cabins

Investering Gebouw			
Aanschafwaarde	€	1.243.000	
Verbouwingskosten (1.330 m2 bvo)	€	3.670.351	
Totale investering	€	4.913.351	
Grondwaarde	€	606.550	
	€	4.306.801	
	€	810.000	
	€	3.496.801	
Boekwinst Magdalenaklooster en Bakkermessergracht			
Investering Opstal			
Afschrijvingstermijn aantal jaren		40	
Restwaarde opstal na afschrijving	€	-	
Restwaarde grond=oorspronkelijke waarde niet geleidexeed	€	606.550	
Rente percentage		5,00%	
Afschrijvingsmethode		annuïteit	
Inflatie percentage per jaar		2,50%	
Investering Inrichting	€	190.000	
afschrijvingstermijn aantal jaren		10	
Jaarlijkse Exploitatie			
jaar annuïteit van de investering opstal	€	202.337	
jaar annuïteit van de investering inrichting	€	24.183	
Totaal exploitatiekosten	€	226.520	
Vaste kosten			
verzekering op herbouwwaarde	0,04%	€	1.723
waterschapslasten		€	-
rioollasten		€	131
OZB gebruiker	0,15517%	€	7.624
OZB eigenaar	0,19369%	€	9.517
overige belastingen		€	313
Totaal vaste kosten		€	19.307
Beheerskosten			
toezicht pand vanuit gemeente		€	5.000
beveiliging		€	200.000
Totaal beheerskosten		€	205.000
Onderhoudskosten			
instandhouding	2,00%	€	86.136
huurders onderhoud		€	6.000
Totaal onderhoudskosten		€	92.136
Overige kosten			
gas/water/electra		€	36.000
schoonmaakkosten		€	65.000
Kosten shuttlebusje		€	50.000
Totaal		€	693.964

*1) Ventilatiesysteem gebruikers/rookruimte, keukeninstallatie, aanpassing balie (veiligheidsglas)

*2) Gezien de hoge verbouwingskosten is voor de bepaling van de herbouwwaarde de investering aangehouden

*3) Normaliter zijn dit kosten die voor de gebruiker betaald moeten worden

*4) Op basis van in te zetten personeel (uurtarief/ 3 offertes) voor beveiliging in- en om het pand, rest via handhaving

*5) Zoals glasbreuk, hang- en sluitwerk

*6) Inschatting op basis van de beschikbare bvo's

*7) Van Oudeweg naar binnenstad en v.v.

Verslag

Aan Deelnemers klankbordgroep Oudeweg

Van Piet Haker
Sector/Afdeling STZ/WWGZ
Doorkiesnummer
E-mail phaker@haarlem.nl
Datum 29 februari 2012
Kopie aan -
Bijlage(n) -
Onderwerp verslag klankbordgroep Oudeweg

Onderwerp : klankbordgroep unilocatie, locatie Oudeweg
Datum : 27 februari 2012
Aanwezig : vier bewoners, een wijkraadslid, vertegenwoordiger
industriekring, twee ambtenaren

1. Opening en kennismakingsronde

De voorzitter opent de bijeenkomst met een woord van welkom en er volgt een kennismakingsronde. Alle mensen die zich opgegeven hebben zijn uitgenodigd. Niet iedereen is echter gekomen.

2. Toelichting op de avond

De projectleider licht de stand van zaken unilocatie toe. Het college heeft zich na beoordeling van 35 locaties, uitgesproken voor vier locaties die in aanmerking komen voor een haalbaarheidsonderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek betreft een gedetailleerde uitwerking van alle aspecten van de betreffende locatie, zoals een financiële doorlichting van de eenmalige inrichtingskosten en structurele exploitatiekosten, de uitwerking van het bestemmingsplantraject, de feitelijke inrichtingsmogelijkheden van het pand en de veiligheid en beheersbaarheid in en om de locatie.

Voor dit laatste zijn de klankbordgroepen (elke locatie heeft een eigen klankbordgroep) in het leven geroepen. Deze klankbordgroepen hebben tot doel om met bewoners en wijkraden van gedachten te wisselen over de gevolgen van de mogelijke vestiging van de unilocatie in de wijk. Dat maakt dan ook integraal onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken.

De projectleider meldt nadrukkelijk dat er geen sprake is van een voorkeurslocatie: elke locatie kent zijn voor- en nadelen en deze worden zo objectief mogelijk in beeld gebracht. Uiteindelijk zal de gemeenteraad tot een locatiekeuze moeten komen op basis van een eigen afweging van alle feiten en argumenten. Ook de argumenten die naar voren worden gebracht in deze klankbordgroep.

3. Opmerkingen en vragen van de bewoners

De aanwezigen hebben de nodige vragen over de criteria en hoe de diverse locaties zijn beoordeeld. De projectleider wijst erop dat al deze informatie terug te vinden is op de website www.haarlem.nl/unilocatie. Daar is ook het verdere verloop van het proces te volgen. Alle stukken worden hier gepubliceerd.

De aanwezigen brengen de volgende knelpunten onder de aandacht:

- De buurt is kinderrijk met een kinderdagverblijf, buurtcentrum met activiteiten, voetbalveld. Dat lijken ons voldoende kwetsbare voorzieningen?
- De looproute van en naar het centrum gaat hoe dan ook over de Oudeweg. Er zal op de Oudeweg dus een hoge concentratie van cliënten zijn. Daarvanuit waaieren de cliënten uit over onder andere de Scheepmakersdijk en Bakenessergracht.
- Men wil kinderen niet confronteren met de directe aanwezigheid van de doelgroep van de unilocatie.
- In het op de site van gemeente Haarlem beschikbaar gestelde document “Presentatie Unilocatie Commissie 7 juli 2011.pdf” wordt beschreven dat dakloosheid een extreme vorm van sociale uitsluiting is. In hoeverre wordt dit probleem serieus opgepakt wanneer cliënten op een industrieterrein gestald worden. Zoals gezegd “mensen horen bij mensen, bedrijven horen bij bedrijven”.
- Tevens wordt in dit document aangegeven dat de locatie in en om het centrum een voorkeur heeft wegens de anonimiteit die hier aanwezig is. De buurtbewoners van de sportheldenbuurt zijn bang dat in de dagelijkse wandeling langs de Oudeweg deze anonimiteit weg kan vallen wanneer argwanende of afkeurende blikken vanuit de keuken worden opgevangen. Wordt dit dan zo geen dagelijkse “walk of shame” die de nodige frustratie kan geven.
- Het bestemmingsplan van de Waarderpolder is gemaakt voor industrie (geluid en geur) en niet voor wonen. De vraag wordt gesteld of de vergunningen voor bedrijven worden aangepast voor de unilocatie. Het is van economisch belang dat bedrijven kunnen ondernemen. Wat is het effect van de unilocatie op het vertrek van bedrijven en op het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven om te komen? De voorzitter van de Waarderpolder geeft aan dat hij alle procedures en wettelijke mogelijkheden zal benutten om de komst van de unilocatie te voorkomen, hij is pertinent tegen de unilocatie.
- We hebben begrepen dat momenteel sprake is van conflicten tussen de verschillende doelgroepen van de unilocatie. We vinden het aannemelijk dat deze doelgroepen elkaar kunnen treffen in of om de wijk waarbij de kans op escalatie aanwezig is.

- Er is al overlast door het uitgaanspubliek van Meterhuis en de Lichtfabriek, de begeleid wonen voorziening Ribw, al wordt dat goed opgepakt door gezamenlijke inspanningen. Maar doordat er op dit moment meer verkeer over de Oudeweg gaat door de Fly-over en nu de mogelijke komst van de unilocatie is er wel sprake van een opstapeling van overlast gevende elementen.
- In deze buurt is handhaving lastig. De buurt heeft een moeilijke geschiedenis. In het verleden was deze wijk no go area voor de politie. Er is op dit moment zicht op een goede balans, maar de veerkracht is laag, er wordt op dit moment door individuen gesproken over acties. Wat is het effect van de komst van de unilocatie op deze balans?
- Als het gaat om handhaving is ook een punt dat we de wijkagent niet zien. In deze wijk is een lage hoeveelheid handhaving aanwezig. Een locatie in het centrum heeft van nature meer handhavers beschikbaar en op een kortere aanrij/looptijd. Zeker gezien de huidige verkeersproblematiek voorzien wij dat er bij ernstige incidenten een te lange aanrijtijd kan zijn van handhavers.
- Er is een risico dat een toename van handhaving als gevolg van de beheersing van de unilocatie juist in deze wijk escalerend gaat werken. Nu al is het moeilijk om hondenbezitters aan te spreken op hun asociale gedrag.
- De aanwezigen hebben er geen zin in om spuiten of ander afval te moeten opruimen. Hoe moet dat met verslaafden? De bedrijven hebben een eigen bewakingsdienst. De wijkagent heeft alleen een coördinerende functie. Waar valt de unilocatie onder?
- De aanwezigen zijn in de wijk komen wonen vanuit de toezegging dat de buurt opgebouwd zou worden. De voorzieningen die beloofd zijn komen niet. Er is nu geen sprake meer van opbouw, het lijkt er eerder op dat de politiek de wijk in de steek laat. Zakt de wijk nu niet door het ijs?
- De wijk is inbraakgevoelig. De achterkant van de huizen is vrij open. Poorten zijn niet hoog en er is zorg over dat ongewenste personen de tuinen in komen.
- De bewoners hebben zorgen over de waardevermindering van hun huis door de maatregelen.
- Wat is het effect van bankjes in de wijk en verslaafden die door de wijk gaan lopen? Er is angst dat cliënten die te laat aan de poort staan en de toegang geweigerd wordt in de wijk gaan overnachten, want gaan cliënten dan helemaal terug naar het centrum lopen?
- Er is nu al sprake van auto-inbraken. Er is angst dat dit toe kan gaan nemen. Over het algemeen worden weinig spullen van waarde gestolen (ontbijtkoek, muntje voor het boodschappenwagentje), maar voor de eigenaar geeft dit zeer veel frustratie. In een stille woonwijk valt dit minder snel op dan op een drukker locatie in of om het centrum.

4. Vervolgvoorstel

De projectleider licht toe dat de uitvoering van de haalbaarheidsonderzoeken staan gepland voor de maanden februari en maart. Vervolgens worden alle onderzoeken door het college aan de gemeenteraad aangeboden, nadat de raadscommissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht. In het politieke besluitvormingstraject staat het voor alle belanghebbenden vrij om gebruik te

maken van spreekrecht en ook voor de commissie of de raad hun zienswijze kenbaar te maken. Het politieke besluitvormingsproces start in april. Wanneer de unilocatie feitelijk haar deuren opent, is nu niet te zeggen. Dat is afhankelijk van allerlei factoren die per locatie verschillen.

Op verzoek van de gemeente wordt er een schouw georganiseerd om ter plekke de omgeving van de Oudeweg te beoordelen. Deze vindt plaats op woensdag 7 maart, 16.45 uur, start bij Wijkcentrum de Brug.

Naar aanleiding van de discussie licht de projectleider toe dat het dienstverleningsconcept voor de unilocatie ook is ingericht op het beheersbaar houden van overlast in en om de locatie. Zo zijn er strenge huisregels, komen er alleen maar mensen in de unilocatie die daarvoor zijn geïndiceerd door de gemeente, komt er een dagbestedingsprogramma en een beheersplan. Het zorgverleningsconcept van de unilocatie zal door de Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils worden toegelicht op een open avond voor alle geïnteresseerden van de vier locaties. De projectleider zal hiervoor de uitnodiging verzorgen.

5. Samengevatte planning (onder voorbehoud)

7 maart 2012:	Wijkschouw (16.45 uur)
Maart 2012:	Afronding vier haalbaarheidsonderzoeken
April 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door B&W
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de commissie Samenleving
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de gemeenteraad

6. Actiepunten gemeente

Bijeenkomst met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils

Met vriendelijke groet,

Piet Haker
Projectleider unilocatie

Locatie Oudeweg			
Klankbord-groep		Vragen en zienswijzen klankbordgroep	Antwoord
27-02-2012	1	Waarom is het zoekgebied groter gemaakt?	Het college heeft de zoekopdracht uitgevoerd conform de criteria van de gemeenteraad. In het bestuurlijk vastgestelde plan van aanpak staat gemotiveerd waarom is gekozen voor het zoekgebied in en vlak rondom het centrumgebied. Dit plan kunt u vinden op www.haarlem.nl/unilocatie .
	2	De buurt is kinderrijk met een kinderdagverblijf, buurtcentrum met activiteiten, voetbalveld. Dat lijken ons voldoende kwetsbare voorzieningen?	De gemeenteraad heeft het zoekgebied voor de unilocatie vastgesteld. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de doelgroep, verslaafden en dak- en thuislozen, zich altijd zullen begeven in het centrumgebied, omdat daar de voorzieningen zijn die zij nodig hebben. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij niet voorkomen dat de doelgroep in het straatbeeld te zien is. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af. In het op te stellen beheersplan maken wij hierover nadere afspraken met omwonenden, exploitanten en handhavers. De nabijheid van de voorzieningen zoals vermeld zijn op zichzelf geen reden om de locatie als ongeschikt aan te merken. De doelgroep bestaat overigens gewoon uit mensen, die in principe geen kinderen kwaad willen doen.
	3	De looproute van en naar het centrum gaat over de Oudeweg. Er zal op de Oudeweg dus een hoge concentratie van cliënten zijn. Daarvanuit waaiert de cliënten uit over onder andere de Scheepmakersdijk en Bakenessergracht.	De unilocatie is geen gesloten instelling en er zullen altijd routes zijn waar deze doelgroep zich begeeft, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Voor het overige zal dit deel uitmaken van het beheersplan. Het beheersplan wordt opgesteld met handhavers, Brijder Verslavingszorg, Leger des Heils en de omwonenden/wijkraden. Dit gebeurt nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.
	4	Men wil kinderen niet confronteren met de directe aanwezigheid van de doelgroep van de unilocatie.	Zie antwoord 2.
	5	In het op de site van gemeente Haarlem beschikbaar gestelde document wordt beschreven dat dakloosheid een extreme vorm van sociale uitsluiting is. In hoeverre wordt dit probleem serieus opgepakt wanneer cliënten op een industrieterrein gestald worden. Zoals gezegd "mensen horen bij mensen, bedrijven horen bij bedrijven".	Zie antwoord 1.
	6	Eerder werd aangegeven dat de locatie in en om het centrum een voorkeur heeft wegens de anonimiteit die hier aanwezig is. De buurtbewoners zijn bang dat in de dagelijkse wandeling langs de Oudeweg	Zie antwoord 1.

		deze anonimiteit weg kan vallen wanneer argwanende of afkeurende blikken vanuit de keuken worden opgevangen. Wordt dit dan zo geen dagelijkse "walk of shame" die de nodige frustratie kan geven?	
	7	Bestemmingsplan gaat uit van industriële activiteit en de geluids- en geurzones zijn er niet voor niets. De bedrijven willen dit handhaven. Zet dingen bij elkaar die bij elkaar horen. De aantrekkelijkheid voor bedrijven neemt af.	Zie hiervoor hoofdstuk 6 van het haalbaarheidsonderzoek.
	8	We hebben begrepen dat momenteel sprake is van conflicten tussen de verschillende doelgroepen van de unilocatie. We vinden het aannemelijk dat deze doelgroepen elkaar kunnen treffen in of om de wijk waarbij de kans op escalatie aanwezig is.	Wij hebben geen signalen dat er op dit moment sprake is van conflicten tussen verschillende doelgroepen. Voor het overige zal dit onderdeel zijn van het beheersplan.
	9	Hoe gaat de handhaving er uit zien en wat komt er in het beheersplan? De wijk heeft een geschiedenis. Niet iedereen is aanspreekbaar op eigen gedrag. Hoe moet dit met de komst van verslaafden en daklozen? De wijkagent zie je niet.	<p>Overlast door de doelgroep van de unilocatie, verslaafden en dak- en thuislozen, evenals die van andere doelgroepen, is voor een deel niet te voorkomen. Wel is het hele dienstverleningsconcept van de unilocatie erop gericht om deze zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt aan de unilocatie een dagbestedingsprogramma gekoppeld, er is permanent toezicht en er zijn strenge huisregels die ook worden gehandhaafd.</p> <p>De doelgroep van de unilocatie heeft ook veel te verliezen omdat de unilocatie voor hen goede zorg en begeleiding biedt en de eerste stap op kans op re-integratie biedt. Het slapen in één of tweepersoonskamers is een stuk aantrekkelijker dan het slapen op straat. Verder kan door de alcoholgebruikersruimte op indicatie gematigd worden gedronken door verslaafden. Dat is beter dan dat zij in de huidige situatie snel veel drinken voordat zij de nachtopvang ingaan. Deze groep gebruikers blijft bij gematigd alcoholgebruik onder toezicht beter aanspreekbaar.</p> <p>Er komt een beheersplan waarin bewoners, handhavers, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg afspraken maken over de beheersbaarheid in en om de locatie. Ervaringen met soortgelijke voorzieningen voor deze doelgroepen in de stad wijzen uit dat het goed mogelijk is om te komen tot een beheersbare en acceptabele situatie. Hoe het beheersplan er uit komt te zien, is afhankelijk van de uiteindelijke locatiekeuze.</p>
	10	Er is al overlast door het uitgaanspubliek van Meterhuis en de Lichtfabriek. Doordat er op dit moment meer verkeer over de Oudeweg gaat door de Fly-over en nu de mogelijke komst van de unilocatie is er wel	Elke wijk kent zijn specifieke aandachtspunten. Met de mogelijke komst van de unilocatie komt er inderdaad een aandachtspunt bij. Uiteindelijk zal de gemeenteraad op basis van de feiten en argumenten een keuze moeten maken.

		sprake van een opstapeling van overlast gevende elementen.	
	11	In deze buurt is handhaving lastig. De buurt heeft een moeilijke geschiedenis. Er is op dit moment zicht op een goede balans, maar de veerkracht is laag, er wordt op dit moment door individuen gesproken over acties. Wat is het effect van de komst van de unilocatie op deze balans?	Handhaving is een onderwerp dat wordt opgenomen in het beheersplan. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om op basis van alle feiten en argumenten een keuze te maken ten aanzien van de vestigingsplaats van de unilocatie en te bepalen of de genoemde balans aangetast wordt.
	12	Als het gaat om handhaving is een punt dat we de wijkagent niet zien. Er is een lage hoeveelheid handhaving aanwezig. Een locatie in het centrum heeft van nature meer handhavers beschikbaar en op een kortere aanrij/looptijd. Zeker gezien de huidige verkeersproblematiek voorzien wij dat er bij ernstige incidenten een te lange aanrijtijd kan zijn van handhavers.	Zie antwoord 3.
	13	Er is een risico dat een toename van handhaving als gevolg van de beheersing van de unilocatie juist in deze wijk escalerend gaat werken.	Zie antwoord 3 en 11. Daarnaast is de locatie Oudeweg niet direct in een woonwijk gelegen. Wij zien daarom op voorhand niet hoe de toename van handhaving escalerend zou kunnen werken. Bovendien wordt door andere bewoners juist op meer handhaving aangedrongen.
	14	De aanwezigen hebben er geen zin in om spuiten of ander afval te moeten opruimen. Hoe moet dat met verslaafden? De bedrijven hebben een eigen bewakingsdienst. De wijkagent heeft alleen een coördinerende functie. Waar valt de unilocatie onder?	De unilocatie zelf valt onder verantwoordelijkheid van de beveiligers die door Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg in het kader van het beheersplan worden aangesteld. De openbare ruimte valt onder de politie en de gemeentelijk handhavers. Overigens zullen alle betrokkenen nadere afspraken maken in het beheersplan.
	15	De aanwezigen zijn in de wijk komen wonen vanuit de toezegging dat de buurt opgebouwd zou worden. De voorzieningen die beloofd zijn komen niet. Er is nu geen sprake meer van opbouw, het lijkt er eerder op dat de politiek de wijk in de steek laat. Zakt de wijk nu niet door het ijs?	De gemeente heeft voor alle burgers een zorgplicht, ook voor de doelgroep van de unilocatie. Deze kunnen soms conflicterend zijn. Daarom zal de gemeenteraad uiteindelijk een afweging moeten maken op basis van alle feiten en argumenten.
	16	De wijk is inbraakgevoelig. De achterkant van de huizen is vrij open. Poorten zijn niet hoog en er is zorg over dat ongewenste personen de tuinen in komen.	Wij zien op voorhand geen reden om aan te nemen dat de doelgroep van de unilocatie ongewenst in tuinen zal komen. Ook in de huidige situatie is het afsluiten van tuinen een verantwoordelijkheid van de eigenaren.
	17	De bewoners hebben zorgen over de waardevermindering van hun huis door de maatregelen.	Elke bestemmingswijziging zou kunnen leiden tot een waardedaling van de omliggende panden. Of de komst van een unilocatie leidt tot waardedaling van de omliggende panden, kunnen wij op voorhand niet inschatten. Mochten bewoners naar aanleiding hiervan schade in de vorm van een waardedaling van hun woning menen te ondervinden, dan kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Uit jurisprudentie tot nu toe blijkt dat de rechter aan particulieren in dergelijke situaties geen planschade heeft toegewezen.
	18	Wat is het effect van bankjes in de wijk en verslaafden die door de wijk gaan lopen?	Zie antwoord 3.

		Er is angst dat cliënten die te laat aan de poort staan en de toegang geweigerd wordt in de wijk gaan overnachten, want gaan cliënten dan helemaal terug naar het centrum lopen?	
	19	Er is nu al sprake van auto-inbraken. Er is angst dat dit toe kan gaan nemen. Over het algemeen worden weinig spullen van waarde gestolen (ontbijtkoek, muntje voor het boodschappenwagentje), maar voor de eigenaar geeft dit zeer veel frustratie. In een stille woonwijk valt dit minder snel op dan op een drukker locatie in of om het centrum.	Wij zien op voorhand geen reden om aan te nemen dat de doelgroep van de unilocatie zal leiden tot een toename van inbraken.
Mail		Aanvullende vragen en zienswijzen	Antwoord
01-02-2012	20	In een onderzoek naar de haalbaarheid van de unilocatie moet een breed onderzoek naar omgevingsfactoren worden opgenomen waaruit zal blijken dat de onhaalbaarheid op de Oudeweg aangetoond zal worden.	De omgevingsfactoren maken deel uit van de haalbaarheidsonderzoeken (hoofdstuk 7).
01-02-2012	21	Onze wijk is een zeer jonge en kinderrijke buurt. Ondanks dat u in uw brief vermeldt dat bezoekers van deze unilocatie zich aan huisregels en zorgcontracten dienen te houden, is het u en mij ongetwijfeld niet ondenkbaar dat er zich incidenten zullen voordoen bij ons in de wijk. Incidenten waar wij onze kinderen niet aan bloot willen en mogen stellen.	Zie antwoord 2.
	22	Sinds de komst van de fly-over hebben wij al discussie met de gemeente Haarlem over het ontstane verkeersprobleem die de fly-over en de afwaardering van de Amsterdamsevaart met zich mee hebben gebracht. Het gevolg is een zeer slechte bereikbaarheid van de wijk, toegenomen risico's bij het oversteken en inparkeren bij de Oudeweg en niet te vergeten de bijbehorende milieuvraagstukken zoals geluid en fijnstof. Wij accepteren niet nóg een leefbaarheidsrisico in onze omgeving.	De vragen met betrekking tot de verkeerssituatie hebben niet te maken met de discussie over de unilocatie. Wij zien de unilocatie niet als een leefbaarheidsrisico voor de omgeving. Daarnaast controleert het RIVM de door de Europese Unie aangescherpte normen ten aanzien van geluid en fijnstof. Ook de gemeente Haarlem zal aan deze normen moeten voldoen.
	23	Onze wijk kampt al sinds de oplevering van de woningen met een imago-probleem. Sinds de komst van de eerste nieuw opgeleverde huizen is er verandering gekomen in het imago. Onze buurt probeert nu langzaam dit negatieve imago van zich af te schudden. Een komst van een verslaafden- en thuislozenopvang zal alle moeite en al het werk dat wij hebben gedaan weer teniet doen!	Zie antwoord 11.
	24	Gedrag van mensen met een multiproblematiek is zeer moeilijk beïnvloedbaar en te handhaven. Het risico op incidenten is zeer reëel.	Zie antwoord 9.

	25	Door de verkeersproblemen die zijn ontstaan door de afwaardering van de Amsterdamse vaart en de komst van de flyover, is er sprake van een significant toegenomen leefbaarheidsrisico. Het gaat om milieuvraagstukken als geluid en stof, onveiligheid m.b.t. oversteken en inparkeren, slechte bereikbaarheid. De komst van de unilocatie beschouwen we als een extra niet te tolereren leefbaarheidsrisico.	Zie antwoord 22.
30-03-2012	26	Vanuit de gemeente zijn uitsluitend de bewoners van de Oudeweg geïnformeerd en betrokken bij de klankbordgroepen. Ik merk dat de sportheldenbuurt hooguit wordt gezien als looproute naar de locatie en niet als nabije leefomgeving. Dat is niet in overeenstemming met onze visie op de gevolgen van de komst van de unilocatie. Dat geeft mij het gevoel dat overlast van de unilocatie in de sportheldenbuurt niet als belemmering voor het vestigen van de unilocatie wordt gezien. Daarom wil ik u vragen hoe dit punt in het haalbaarheids-onderzoek wordt opgenomen?	<p>Wij beschouwen de Sportheldenbuurt niet als de directe omgeving van de unilocatie.</p> <p>Overigens is er in november 2011 door de wethouder een avond voor alle wijkraden georganiseerd over onze morele en wettelijke verantwoordelijkheid voor de zorg voor dak- en thuislozen in onze stad. Tijdens deze avond is ook het onderwerp unilocatie aan de orde geweest, inclusief de aankondiging over het zoekproces. De wethouder heeft na deze avond ook alle wijkraden een brief gestuurd over de zorgtaak van de gemeente en ook hierin is de unilocatie benoemd</p>
	27	Als item in de criteria zoals opgesteld door de raad geldt het in beeld brengen van kwetsbare voorzieningen in de omgeving. Door de bewoners van de wijk is aangedragen dat wij de wijk an sich als kwetsbare voorziening zien.	Wij hebben dit argument begrepen. Echter, wij hebben ook een verantwoordelijkheid voor de zorg en opvang voor de doelgroep verslaafden en dak- en thuislozen. Deze verantwoordelijkheid kan conflicterend zijn met andere belangen. De gemeenteraad zal hierin een eigen afweging moeten maken op grond van alle feiten en argumenten.
	28	Het beheersplan is onderwerp van gesprek nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden. De vraag is in hoeverre kritische punten die nu reeds in beeld komen, benoemd zullen worden in een haalbaarheidsonderzoek. De raad zal in alle volledigheid een beeld willen hebben van ook dit aspect alvorens op een verantwoorde manier tot besluitvorming over te kunnen gaan.	Bij de beoordeling van de vier locaties wordt gekeken naar de beheersbaarheid in en om het pand. Dat wordt ook gekoppeld aan de omgevingsfactoren die door belanghebbenden naar voren worden gebracht. De concrete invulling in de zin van de concrete samenwerkingsafspraken met bewoners, instellingen en handhavers, is echter afhankelijk van de uiteindelijke locatie. Uitgangspunt is dat hetzelfde niveau van beheersmaatregelen wordt genomen als in de drie afzonderlijke locaties. Overigens zijn de bestaande beheersplannen, vastgelegd in convenanten op de website geplaatst.
	29	Daarnaast wordt als reactie op een aantal punten aangedragen dat er vanuit de gemeente geen signalen zijn dat dit zo zou kunnen zijn. Kunt u aantoonbaar maken dat wij ons onterecht zorgen maken op deze aspecten? Het betreft hier onder andere punten die zijn aangedragen op het risico van toename van criminaliteit.	<p>De laatste jaren is de overlast enorm teruggelopen. Dat blijkt ook uit de omwonendenoverleggen die wij voeren. De verminderde overlast komt door de inzet van 24-uurs beveiliging en door de samenwerkingsafspraken tussen bewoners, handhaving en de huidige locaties.</p> <p>De overlast wordt niet drie keer zo groot als we van drie naar één locatie gaan. Het zijn dezelfde mensen. En we werken nu ook al samen, de</p>

		<p>beveiligers van de drie locaties zijn bijvoorbeeld van hetzelfde bedrijf en kennen de mensen om wie het gaat. Het wordt wel beter beheersbaar, doordat we op één locatie zitten.</p> <p>Daarbij hebben de cliënten meer te verliezen bij de unilocatie. Zo krijgt de unilocatie één- en tweepersoons kamer in tegenstelling tot de huidige slaapzalen én is het zorgconcept in de unilocatie erop gericht om de doelgroep beter te kunnen begeleiden. Ook de realisatie van een alcoholgebruikersruimte zal bijdragen aan de vermindering van de overlast.</p>	
	30	<p>Onder punt 8 dragen wij aan dat vermenging van doelgroepen ons inziens kan leiden tot confrontaties tussen de verschillende doelgroepen wanneer deze elkaar treffen in of rond onze wijk. Daar van uitgaande lijkt onze vraag aangaande vermenging van doelgroepen buiten de locatie geheel gerechtvaardigd. Wij verwachten dat hier dan ook een adequate uitwerking over zal worden opgenomen in het haalbaarheidsonderzoek.</p>	<p>De wijze waarop doelgroepen worden gescheiden komt tot uitdrukking in de inrichtingsplannen (hoofdstuk 4) van de haalbaarheidsonderzoeken..</p>
	31	<p>Conform het besprokene in de bijeenkomst willen wij verzoeken of nagedacht kan worden over een alternatieve procedure voor de vaststelling en vergoeding van de schade van waardedaling van huizen als gevolg van het vestigen van de unilocatie.</p>	<p>Wij zien geen aanleiding om eventuele waardevermindering te compenseren, anders dan als resultante van een planschadeprocedure. Dat hebben we ook niet gedaan bij de realisatie van andere voorzieningen voor kwetsbare groepen.</p>
Schouw		Vragen en zienswijzen schouw	Antwoord
07-03-2012	32	<p>Aan de looproute is een woonvoorziening van het RIBW gelegen. We zijn bang voor onderlinge contacten tussen deze bewoners en de gebruikers van de unilocatie, waardoor er overlast kan ontstaan.</p>	<p>De voorziening van de RIBW is niet in de directe nabijheid van de locatie, hooguit in de looproute. Wij zijn van mening dat dit geen belemmering hoeft te zijn voor de vestiging van de unilocatie. Voor beide voorzieningen geldt dat er professionele begeleiders aanwezig zijn en dat afspraken gemaakt kunnen worden over de wijze waarop risico's worden voorkomen.</p>
	33	<p>Als mensen te laat aankomen bij de slaapvoorziening bestaat de kans dat ze buiten een overnachtingsplek zoeken. De oude gebouwen achter de woonwijk (rondom meterhuis, Lichtfabriek) maar ook de bankjes bij de bejaardenwoningen zijn daar geschikt voor.</p>	<p>Zie antwoord 3.</p>
	34	<p>Het wijkcentrum is door de week regelmatig geopend en ligt aan de looproute, maar heeft geen conciërge. We kunnen niet inschatten wat dit voor de gebruikers kan betekenen.</p>	<p>Zie antwoord 3.</p>
	35	<p>De huizenblokken langs de Oudeweg hebben een achterom. De poorten zijn niet hoog en worden door de gebruikers (o.a. kinderen) niet altijd op slot gedaan. Er zijn zorgen over de beveiliging van de huizen</p>	<p>Zie antwoord 3.</p> <p>Overigens zijn bewoners zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van de toegang tot hun privé-domein.</p>

	en de overlast door gebruikers.	
--	---------------------------------	--

Haalbaarheidsonderzoek Unilocatie

Gedempte Oudegracht 138

BIJLAGE 4 Nota Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Adviezen	4
3	Huidige situatie	5
3.1	Omvang huidige locaties	5
3.2	Status huidige locaties	5
3.3	Huidige marktwaarden	5
3.4	Huidige exploitatie	5
4	Programma van eisen Unilocatie	6
4.1	Inrichtingsplan / inpassingsplan	6
4.2	Afwijkingen ten opzichte van het PvE	6
4.3	Overige gevolgen	8
4.4	Conclusie	8
5	Financiële analyse	9
5.1	Financiële uitwerking	9
5.2	Exploitatiebegroting	10
5.3	Financiële analyse	10
5.4	Conclusie	10
6	Bestemmingsplan en vergunningen	11
6.1	Vigerende bestemming	11
6.2	Uitwerking WABO-procedure	11
6.3	Conclusie	13
7	Interne en externe beheersbaarheid	14
7.1	Beheersplan	14
7.2	Maatregelen interne beheersbaarheid	14
7.3	Omgevingsanalyse	15
7.4	Maatregelen externe beheersbaarheid	15
7.5	Vragen en zienswijzen	15
7.6	Conclusie	15

Bijlagen

1. Inrichtingsplan
2. Exploitatiebegroting
3. Verslag klankbordgroep
4. Beantwoording vragen en zienswijzen

1 Samenvatting

De inrichting

Het inrichtingsplan biedt onvoldoende ruimte voor een alcoholgebruikersruimte. Gelet op het advies van de Politieregio Kennemerland achten wij dit een noodzakelijk onderdeel van de unilocatie. Een alcoholgebruikersruimte draagt niet alleen bij aan een betere zorgverlening aan de betrokken cliënten, het draagt ook in belangrijke mate bij aan het beperken van overlast doordat cliënten niet meer buiten hoeven te drinken.

In het inmiddels uitgewerkte zorgverleningsconcept van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg is de aanwezigheid van een alcoholgebruikersruimte eveneens een belangrijk onderdeel.

Het inrichtingsplan biedt geen ruimte voor kantoorvoorzieningen. Deze zullen elders moeten worden gezocht. Uit het uitgewerkte zorgverleningsconcept van de unilocatie blijkt dat het wegvallen van de kantoorruimte afbreuk doet aan de beoogde synergie in de samenwerking tussen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg. In de praktijk zal het moeilijk blijken om collegiaal overleg en overleg tussen zorgverleners en cliënten in de locatie te doen plaatsvinden. Dat zou betekenen dat er naast de unilocatie, ook op cliëntniveau uitgeweken moet worden naar andere locaties.

De artsruimte kan alleen op de 1^e etage worden gerealiseerd, wat uit oogpunt van interne beheersbaarheid ongunstig is.

Zowel de alcoholgebruikersruimte als kantoorruimte stond als optie opgenomen in het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Inmiddels is duidelijk dat het geen optie betreft, maar randvoorwaardelijk voor het zorgverleningsconcept en voor de beheersbaarheid. Gelet op bovenstaande achten Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg deze locatie onvoldoende geschikt om het zorgverleningsconcept adequaat uit te voeren.

De exploitatie

De locatie Gedempte Oudegracht 138 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als eerste locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren. De externe beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Gedempte Oudegracht 138 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

2 Adviezen

Bij de opstelling van dit haalbaarheidsonderzoek, zijn de volgende partijen betrokken:

- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving openbare omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Omgevingsvergunning
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Veiligheid en Handhavingsregie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Wonen, welzijn, gezondheid en zorg
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Ruimtelijk beleid
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Milieu
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Gebiedsmanagement
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Beleid, Openbare Ruimte, Groen en Verkeer
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Communicatie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stedelijke Projecten
- Politieregio Kennemerland
- Klankbordgroep Gedempte Oudegracht
- Leger des Heils
- Brijder Verslavingszorg

3 Huidige situatie

Momenteel zijn de betreffende functies verdeeld over een drietal locaties:

- sociale verslavingszorg Spaarne/Gravinnesteeg (pand eigendom Brijder Verslavingszorg)
- dagopvang Magdalenaklooster (pand eigendom gemeente)
- nachtopvang Bakenessergracht (pand eigendom gemeente)

De dag – en nachtopvang vallen onder de verantwoordelijkheid van het Leger des Heils, de sociale verslavingszorg valt onder de Brijder Verslavingszorg. De gebruikerspost is slechts een onderdeel van het gehele pand van de Brijder Verslavingszorg aan het Spaarne.

3.1 Omvang huidige locaties

De omvang van de huidige locaties bedraagt totaal circa 750 m2 bruto (Magdalenaklooster circa 200 m2 bruto, Bakenessergracht circa 350 m2 bruto en Gravinnesteeg circa 200 m2 bruto). Deze is niet representatief doordat er door de gesplitste huisvesting extra ruimte nodig is en omdat de verouderde situatie niet meer acceptabel is.

3.2 Status huidige locaties

De huidige locaties dag- en nachtopvang zijn sterk verouderd en voldoen niet aan huidige maatstaven voor zorg, opvang en veiligheid. De huidige locatie verslavingszorg voldoet wel.

3.3 Huidige marktwaarden

Een deel van de kosten van het project unilocatie wordt gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de huidige, gemeentelijke 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 resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-

3.4 Huidige exploitatie

De gemeente Haarlem onderhoudt subsidierelaties voor de uitvoering van de dag- en nachtopvang met het Leger des Heils en voor sociale verslavingszorg (inloopruimte, gebruikersruimte, methadonverstrekking) met Brijder Verslavingszorg. Onderdeel van deze subsidierelaties zijn onder meer de kosten voor de huidige huisvesting en beveiliging.

De vergelijking tussen de subsidierelatie en de uiteindelijke exploitatiekosten voor de vestigingsplaats van de unilocatie maken deel uit van de financiële paragraaf van het raadsbesluit.

4 Programma van eisen Unilocatie

Door het Leger des Heils en de Brijder Verslavingszorg is een gezamenlijk Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Het PvE is leidend geweest bij de zoektocht naar en de realisatie van de unilocatie.

4.1 Inrichtingsplan / inpassingsplan

Algemeen

Het pand is in november 2010 onderzocht t.b.v. de haalbaarheid. Hieronder beknopte bevindingen uit het rapport van 2010: Omdat het betreffende pand te klein is voor het volledige programma van eisen is in overleg met de drie betrokken partijen een plan gemaakt voor indikking, rekening houdende met het uitplaatsen van een gedeelte van de kantoorfunctie (va.250 m2 bruto). Belangrijke constatering zijn:

- de extra beveiligingsaspecten vragen veel ruimte
- voor de nachtopvang wordt noodgedwongen uitgegaan van een mix van 1, 2 en 4 persoonskamers.

Toelichting inpassingsplan:

Het pand is geen rijksmonument of gemeentelijk monument, maar valt wel onder beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het pand vrij in te delen is van binnen.

Begane grond

T.p.v. de entree bevindt zich aan de rechterkant de balie/ kantoor. Bij binnenkomst kunnen de bezoekers direct verwezen worden naar de verschillende ruimten. De dagopvang en activiteiten/ spreekkamer zijn geclusterd en gesitueerd aan de linkerkant van het gebouw. Deze ruimten zijn te bereiken vanaf de centrale hal, welke in het verlengde ligt van de entreehal. De toiletten en de centrale post zijn tevens te bereiken vanaf de centrale hal. Tevens is een vluchttrappenhuis toegevoegd aan de linkerkant van het gebouw i.v.m. de logiesfunctie op de 1° en 2° verdieping. De gebruiksruimten, methadonpost, balie en kantoren zijn geclusterd en gesitueerd aan de rechterkant van het gebouw.

1° verdieping

Aan de rechterkant van het gebouw bevindt zich de keuken, welke direct toegang geeft tot het terras. De artsenkamers bevinden zich ook aan deze zijde van het gebouw. Deze ruimten zouden eigenlijk gesitueerd moeten zijn op de begane grond. Door de beperkte ruimte op de begane grond is dit echter niet mogelijk. Op de rest van deze verdieping bevinden zich 8 ruimten t.b.v. de nachtopvang, een sanitaire ruimte t.b.v. nachtopvang en een toiletruimte voor de medewerkers.

2° verdieping

Aan de linkerkant van het gebouw bevindt zich o.a. de CV ruimte en technische ruimte. De overige ruimten op deze verdieping zijn bestemd voor de nachtopvang (8 ruimten) en bijbehorende sanitaire voorzieningen.

Het inrichtingsplan staat in bijlage 1.

4.2 Afwijkingen ten opzichte van het PvE

Het inrichtingsplan biedt geen ruimte voor een alcoholgebruikersruimte. Een onderdeel van het PvE dat pas is tweede instantie als optie is toegevoegd aan het PvE.

Het inrichtingsplan biedt geen ruimte voor kantoorvoorzieningen. Deze zullen elders moeten worden gezocht. Dit is conform het PvE, waarbij rekening is gehouden met de mogelijkheid de kantoren elders te huisvesten.

De overige voorzieningen kunnen in het pand ingepast worden. Echter, de oppervlakten van de meeste ruimten liggen onder het minimale benodigde oppervlakte zoals vermeld in het PvE. De buitenruimte is tevens krap.

Hieronder is de benodigde m2 (minimaal en maximaal) volgens het PvE van de Brijder & Leger des Heils d.d. september 2011 weergegeven.

Benodigde m2 volgens het PvE

Ruimte Intern	Minimaal m2	Maximaal m2
Entree	8	12
Centrale hal met balie	20	20
Gebruikersruimte	50	50
Methadonpost	30	30
Dagopvang	100	110
Activiteitenruimte **	30	100
Nachtopvang	336	336
Woonkeuken ***	40	80
Sanitair	58	58
Kantoren	60	60
Artsenkamer	40	40
Spreekkamer ****	36	72
Sanitair medewerkers	20	20
Toilet ruimte cliënten	20	20
Diverse opslag	45	45
Centrale hal met balie	50	50
Balie/administratie	30	50
Subtotaal	973	1153

Aanvulling ruimte	Minimaal 2m	Maximaal 2m
Kantoor *	250	250
Alcohol gebruikersruimte		16
Subtotaal	250	266

	Minimaal m2	Maximaal m2
Totaal	1223	1419

Beschikbare m2 Gedempte Oude Gracht

Gedempte Oude gracht				totaal
	BG	1e	2e	
entree		12		12
hal		17		17
gebruikersruimte		25		25
methadonpost		30		30
inloop				0
dagopvang		96		96
activiteitenruimte		25		25
nachtopvang			90	170
woonkeuken			30	30
sanitair			19	40
kantoren			52	52
artsenkamers			47	47
spreekkamers		32	10	42
vergader ruimte				0
sanitair medewerkers			12	12
toilet ruimte cliënten		12		12
diverse opslag			10	20
centrale keuken				0
centrale hal		20		20
balie/administratie		51		51
netto	320	270	220	810
verkeersruimte/techniek	36	38	88	162
totaal	356	308	308	972

4.3 Overige gevolgen

Op dit moment is het pand in gebruik door de gemeentelijke afdeling Handhaving Openbare Omgeving. Bij de keuze voor dit pand zal de afdeling moeten verhuizen naar de Brinkmannpassage.

4.4 Conclusie

Het inrichtingsplan biedt onvoldoende ruimte voor een alcoholgebruikersruimte. Gelet op het advies van de Politieregio Kennemerland achten wij dit een noodzakelijk onderdeel van de unilocatie. Een alcoholgebruikersruimte draagt niet alleen bij aan een betere zorgverlening aan de betrokken cliënten, het draagt ook in belangrijke mate bij aan het beperken van overlast doordat cliënten niet meer buiten hoeven te drinken.

In het inmiddels uitgewerkte zorgverleningsconcept van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg is de aanwezigheid van een alcoholgebruikersruimte eveneens een belangrijk onderdeel.

Het inrichtingsplan biedt geen ruimte voor kantoorvoorzieningen. Deze zullen elders moeten worden gezocht. Uit het uitgewerkte zorgverleningsconcept van de unilocatie blijkt inmiddels dat het wegvallen van de kantoorruimte afbreuk doet aan de beoogde synergie in de samenwerking tussen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg. In de praktijk zal het moeilijk blijken om collegiaal overleg en overleg tussen zorgverleners en cliënten in de locatie te doen plaatsvinden. Dat zou betekenen dat er naast de unilocatie, ook op cliëntniveau uitgeweken moet worden naar andere locaties.

De artsenruimte kan alleen op de 1^e etage worden gerealiseerd, wat uit oogpunt van interne beheersbaarheid ongunstig is.

Gelet op bovenstaande achten Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg deze locatie onvoldoende geschikt om het zorgverleningsconcept adequaat uit te voeren.

5 Financiële analyse

5.1 Financiële uitwerking

Van de vier onderzochte locaties zijn er drie in het bezit van de gemeente Haarlem en één locatie (Wilhelminastraat 32-36) is particulier bezit. De boekwaarde van de gemeentelijke panden zijn bekend maar wijken fors af van de werkelijke waarde. Van de locatie in particulier bezit is geen boekwaarde bekend.

Wij hebben de volgende uitgangspunten voor de financiële analyse gehanteerd:

- Voor de berekening van de exploitatiekosten en om de panden onderling vergelijkbaar te maken, is er gekozen voor de getaxeerde waarde.
- De huidige beveiligingskosten en overige beheerkosten kunnen lager worden ingeschat bij de nieuwe locatie waar alle functies gezamenlijk zijn ondergebracht. Vandaar dat besparing mogelijk is op beheerkosten zoals uit de tabel blijkt. Voor de kosten van de beveiliging is uitgegaan voor deze locatie van een voorlopige inschatting van de kosten op basis van 3 uitgebrachte offerten van 2 ton per jaar.
- De gebruikskosten zijn in overleg met Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg voor de locatie bepaald.
- Het onderhoud van de locaties is in de exploitatiebegroting meegenomen.
- Indien de locatie onvoldoende mogelijkheden biedt voor het huisvesten van de kantoorruimtes en hiervoor dus een andere locatie moet worden gevonden (conform Program van Eisen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg), dan moet rekening worden gehouden met een extra exploitatielast van ca. €100,- per m² per jaar exclusief btw.
- De verbouwingskosten zijn door een extern bureau bepaald op basis van eenheidsprijzen en meegenomen in het schema.
- Het uitgangspunt om binnen de huidige begroting de unilocatie te realiseren is mogelijk indien de opbrengsten van de huidige locaties verrekend worden.
- Binnen de gemeentebegroting wordt nagegaan in hoeverre de opbrengsten van gemeentelijke panden staan begroot als mogelijke dekking voor andere projecten.
- De aanschafwaarde dient te worden vermeerderd met de kosten koper en de uit te voeren bouwkundige aanpassingen welke per pand begroot zijn. De aanschafwaarde dient te worden verminderd met de geprognosticeerde boekwinst van de beide achter te laten panden.
- Hieruit komt de totale investering naar voren waarop per jaar afgeschreven wordt, gekozen is voor een afschrijvingstermijn van 40 jaar op basis van annuïteit tegen een rente percentage van 5%.
- Op de grondwaarde wordt niet afgeschreven.
- Voor de inrichtingskosten, zoals de beveiligingsinstallatie, is een afschrijvingstermijn van 10 jaar aangehouden.
- Niet van alle panden is er een MeerJarenOnderhoudsPlanning beschikbaar. Om toch een indicatie te geven wordt per pand 2% van de totale investering minus grondwaarde als instandhoudingonderhoud aangehouden.
- Van de jaarlijkse exploitatiekosten zoals verzekeringen, WOZ en overige vaste lasten zijn zoveel mogelijke de werkelijke kosten opgenomen.
- Onder de post beheerskosten zijn de incassokosten (huur), de financiële administratieve en de overige beheerskosten meegenomen.
- Speciaal aandacht voor eventueel niet verrekenbare BTW.
- Wanneer rekening gehouden wordt met groot onderhoud en eventuele leegstand kunnen we met gebruikmaking van bovengenoemde gegevens spreken van een kostprijsdekkende huur.

5.2 Exploitatiebegroting

De jaarlijkse berekende exploitatiekosten voor de Gedempte Oudegracht bedraagt €480.644. Dat is exclusief de eenmalige kosten die samenhangen met de verhuizing van de huidige gebruikers van het pand: de gemeentelijke afdeling Handhaving Openbare Omgeving, ad € 100.000.

De exploitatiebegroting staat uitgewerkt in bijlage 2.

5.3 Financiële analyse

Met betrekking tot de dekking wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende dekkingsbronnen:

- Het beschikbare investeringsbudget voor de stichtingskosten van de unilocatie wordt verkregen door de geprognosticeerde opbrengsten van de twee gemeentelijke panden (Magdalenaklooster en Bakenessergracht 8 – 10) minus de huidige boekwaarden.
- Werd in vorige berekeningen de WOZ-waarde meegenomen, thans is er de beschikking over de getaxeerde waarde conform huidig gebruik wat resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-
- Deze verkoopopbrengst is in mindering gebracht op de te plegen investering.

5.4 Conclusie

De locatie Gedempte Oudegracht 138 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als eerste locatie naar voren.

Locatie	Exploitatie per jaar
Gedempte Oudegracht 138	€480.644
Klein Heiligland 84	€600.386
Oudeweg 93-95	
- variant 1	€694.333
- variant 2	€707.853
- variant 3	€693.964
Wilhelminastraat 32-36	€550.629

Deze vergelijking zegt overigens niets over de feitelijke exploitatiekosten en de financiële effecten voor de gemeentelijke begroting en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. De uitwerking hiervan wordt beschreven in het raadsbesluit bij de keuze voor de vestigingsplaats voor de unilocatie.

6 Bestemmingsplan en vergunningen

6.1 Vigerende bestemming

Ter plaatse is het bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp van kracht. Dit bestemmingsplan is een beschermend bestemmingsplan, dat houdt in dat het bestemmingsplan dient ter bescherming van het stadsgezicht.

Het pand heeft de bestemming “Gemengde doeleinden B”. Op basis van artikel 11, tweede lid, van het bestemmingsplan zijn hier maatschappelijke doeleinden toegestaan. De unilocatie is op zichzelf een maatschappelijke voorziening, maar er vindt een mix van activiteiten plaats (dagopvang, nachtopvang, gebruiksruimte, uitgiftepunt voor medicatie, toezicht op dosering van medicatie), waardoor deze niet exact is aan te merken als één van de genoemde voorzieningen in het bestemmingsplan, maar meer een mix vormt daarvan. De unilocatie is daarom naar ons oordeel in strijd met het bestemmingsplan, maar ligt wel dicht tegen de toegestane bestemming aan. Een deel van de activiteiten zou binnen deze bestemming zijn toegestaan.

Op basis van artikel 4 van het bestemmingsplan, mogen hier alleen voorzieningen worden gevestigd die zijn genoemd in de categorieën van de zoneringslijst, met dien verstande dat maximaal categorie 3 is toegestaan. De unilocatie is niet genoemd in de zoneringslijst en past daarmee niet binnen het bestemmingsplan.

Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van een binnenplanse ontheffing voor vestigingen die niet genoemd zijn in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1, onder b zijn toegestaan.

6.2 Uitwerking WABO-procedure

Cultuurhistorische waarden

Het pand aan de Gedempte Oude Gracht 138 is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp is een beschermend bestemmingsplan, zodat de relevante afwegingsaspecten hierin zijn opgenomen. De strijdigheden met het bestemmingsplan raken niet de bepalingen met betrekking tot het beschermd stadsgezicht, zodat hieraan wordt voldaan.

Er doen zich daarom vanuit het oogpunt van cultuurhistorie naar ons oordeel geen belemmeringen voor.

Verkeer/parkeren

Voor een unilocatie bestaan geen parkeergetallen. Omdat de unilocatie ontstaat uit de samenvoeging van een aantal al bestaande locaties in Haarlem, bestaat er echter goed inzicht in de parkeerbehoefte. Deze bestaat uit 12 parkeerplaatsen ten behoeve van medewerkers.

Aan de Gedempte Oude Gracht geldt een parkeervergunningenregime. Op basis van de geldende regels komen de medewerkers niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Daardoor zal er geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte rondom de Wilhelminastraat ontstaan. In de nabijheid van de locatie ligt de parkeergarage De Kamp. Hierin is voldoende ruimte voor het parkeren door de medewerkers van de unilocatie.

De verkeersaantrekkende werking van de unilocatie is zeer beperkt en valt weg in het totale verkeersbeeld. Hier zijn daarom evenmin problemen te verwachten.

Bodemonderzoek

Voor zover bekend, zal er ten behoeve van de aanpassing aan de Gedempte Oude Gracht ten behoeve van de unilocatie niet in de grond geroerd hoeven te worden. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.

Archeologisch onderzoek

Omdat er niet in de bodem geroerd hoeft te worden, zijn er vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen te verwachten.

Flora- en fauna-onderzoek

Om het pand geschikt te maken voor de unilocatie, zijn uitsluitend inpandig verbouwingen noodzakelijk. Vanuit de regelgeving voor de flora en fauna zullen zich daarom geen belemmeringen voordoen.

Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering geeft de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid/functies in (woon) gebieden wordt gelet op onder andere de ligging van de functie/voorziening ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Het instrument milieuzonering wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven welke categorie maximaal is toegestaan.

De unilocatie staat niet genoemd in de in Haarlem als standaard gebruikte lijst met functies/voorzieningen (zoneringslijst). In zo'n situatie wordt bezien of de beoogde functie/voorziening te vergelijken is met een wel genoemde voorziening. Een die er dicht bij komt, zij het van een andere en grotere orde, is een ziekenhuis of een verpleeghuis, die beiden een categorie 2 kennen, waarmee deze voorzieningen goed mengbaar zijn met de bestemming wonen. Anderzijds worden in de zoneringslijst artspraktijken, klinieken en dagverblijven genoemd, die onder categorie 1 vallen. Alles afwegend gaan wij uit voor de unilocatie van categorie 2.

Daarbij vergt met name de verkeersaantrekkende werking van de voorziening nog een rol. Dit beoordelen wij als volgt. Bezoekers van het complex zullen met name wandelend of fietsend de beoogde locatie bereiken. Overigens is vastgesteld, dat de beoogde voorziening geen meetbare toename van de verkeersintensiteit in de nabijheid met zich brengt. Gezien het feit dat de Gedempte Oude Gracht 138 al aan een redelijk drukke route is gesitueerd zal de verkeersaantrekkende werking van de voorziening niet tot extra hinder leiden.

Eventuele emissies vanuit de voorziening op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar, welke standaard worden beoordeeld, hoeven geen problemen voor de omgeving op te leveren, bij het hanteren van standaard maatregelen. De voorziening zal aan alle te stellen normen op het gebied van de milieuwetgeving moeten voldoen. Indien sprake is van een eventuele buitenruimte, kunnen hieraan regels worden verbonden, bijvoorbeeld omtrent de tijden waarin deze wordt opengesteld, om de mogelijke hinder daarvan zoveel mogelijk te beperken

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het aspect openbare orde/veiligheid bij de standaard milieubeoordeling niet in de beschouwing wordt meegenomen.

Gelet op het bovenstaande past de unilocatie qua milieuzonering binnen het bestemmingsplan, aangezien hier maximaal categorie 3 wordt toegestaan. Er doen zich daarom naar ons oordeel

vanuit juridisch oogpunt vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor om de unilocatie hier te vestigen.

Wet milieubeheer

De unilocatie is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het is aan te merken als een type B-inrichting en valt daarmee onder het Activiteitenbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit gelden er regels voor deze inrichting, waaronder regels ten aanzien van geluid. Indien en voor zover dit deze voorschriften niet afdoende zijn, kunnen er nog maatwerkvoorschriften worden gesteld. Wij zien hierin daarom geen belemmeringen voor het realiseren van een unilocatie op deze plek.

Daarnaast draagt de houder van de inrichting een verantwoordelijkheid voor de effecten van de inrichting in de onmiddellijke omgeving, waarbij een norm van 25 meter wordt aangehouden. Dit wordt voor de unilocatie vorm gegeven door het opstellen van een beheersplan, waarin wordt opgenomen hoe overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hier hoeft zich daarom evenmin een belemmering voor te doen.

Akoestisch onderzoek

Een unilocatie is geen geluidgevoelige bestemming, zodat dit aspect verder niet aan de orde is.

Luchtkwaliteit

Zoals hierboven reeds opgemerkt, zal de beoogde voorziening geen meetbare toename van de verkeersintensiteit in de directe omgeving met zich brengen. Hierdoor is het aannemelijk dat de beoogde voorziening niet in betekenende mate de luchtkwaliteit in de directe omgeving zal beïnvloeden.

Waterhuishouding

Omdat er geen toename van de verhardingen zal plaatsvinden, heeft de realisatie van de unilocatie geen effecten op de waterhuishouding.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Er doen zich geen privaatrechtelijke belemmeringen voor.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project

Er bestaat maatschappelijke weerstand tegen de realisatie van een unilocatie op deze plek, als ook op alle andere plekken. De zorgplicht van het college ten aanzien van de zorg en opvang voor dak- en thuislozen kan conflicteren met de belangen van omwonenden. Het college neemt dit punt mee in haar afweging omtrent de uiteindelijke locatie voor deze voorziening.

Economische uitvoerbaarheid van het project

Zie hiervoor het haalbaarheidsonderzoek naar de financiële aspecten van deze locatie.

6.3 Conclusie

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

7 Interne en externe beheersbaarheid

7.1 Beheersplan

Uitgangspunt is dat het niveau van veiligheid en beheersbaarheid zoals dat nu geldt voor de drie afzonderlijke locaties minimaal wordt gehandhaafd voor de unilocatie.

Het beheersplan voor de unilocatie valt uiteen in een drietal onderdelen:

- maatregelen interne beheersbaarheid
- maatregelen externe beheersbaarheid
- beheersconvenant

Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils zijn primair verantwoordelijk voor de beheersbaarheid in de unilocatie. Het betreft hier zowel fysieke maatregelen in het pand, als ook de handhaving van gedrags- en huisregels. De maatregelen ten aanzien van de interne beheersbaarheid zijn opgesteld door Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie.

Gebruikers van de unilocatie zijn zelf verantwoordelijk voor hun gedrag in de openbare ruimte. Handhaving hiervan is een taak van politie en handhavers, de verantwoordelijkheid van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg betreft het aanspreken van hun cliënten op hun gedrag in de directe nabijheid van de unilocatie en het handhaven van de gedragsregels in de directe nabijheid van de unilocatie.

Ten aanzien van de beheersbaarheid in de omgeving van de unilocatie wordt er, naast enkele noodzakelijke maatregelen, een beheersconvenant afgesloten tussen Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie dat wordt opgesteld in overleg met omwonenden en de wijkraad. In dit convenant worden afspraken vastgelegd over de volgende onderwerpen:

- beheer en gebruik openbare ruimte (vaststellen van een streefbeeld voor het schoonhouden van de omgeving, toedeling van verantwoordelijkheden over beheer en schoonmaak, wijze van meldingen van signalen et cetera)
- de inzet van de politie
- de inzet van gemeentelijk handhavers
- huisregels en de wijze van handhaving door Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg
- registratie en afhandeling van overlastsituaties
- het instellen van gestructureerd overleg tussen partijen.

Het beheersconvenant wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.

7.2 Maatregelen interne beheersbaarheid

De interne beheersmaatregelen zijn primair een verantwoordelijkheid van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Maatregelen betreffende de beheersbaarheid binnen de unilocatie:

- De huidige inzet van 24-uurstoezicht in de locatie in de vorm van de inhuur van een beveiligingsbedrijf blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van cameratoezicht in de locatie blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van professionele medewerkers in de locatie blijft gehandhaafd.
- In de unilocatie komt een detectiepoort bij de ingang.
- De huidige huisregels en gedragsregels inclusief het hieraan verbonden handhavingsbeleid blijft gehandhaafd. Deze worden waar nodig aangepast aan het specifieke karakter van de locatie.

7.3 Omgevingsanalyse

In de directe omgeving van de Gedempte Oudegracht 138 zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van de externe beheersbaarheid van de unilocatie. Het betreffen:

- Parkeergarage De Kamp.
- De Krullebolspoort.
- Justine de Gouwerhof.
- Speelplaatsje in de Essenstraat, tegenover uitgang parkeergarage.
- Het hofje aan de Essenstraat.
- De Rozemarijnsteeg.
- Overdag het Piet van Heerdenplein. Deze wordt 's avonds en 's nachts afgesloten.
- De kade van het Spaarne/Turfmarkt als drinkplaats
- De Egelantiertuin. Deze is 's avonds en 's nachts afgesloten. Wordt afgesloten door bewoners.
- Zonnesteeg.
- Aanwezigheid van een voorziening van de Hartekampgroep.
- Druk verkeer en een smal trottoir voor de locatie. Geluid van druk verkeer compenseert eventuele overlast voor de deur.

7.4 Maatregelen externe beheersbaarheid

Maatregelen betreffende de externe beheersbaarheid van de unilocatie:

- Een ruimte in de unilocatie waar ook alcohol gedronken mag worden. Dit neemt een grote hoeveelheid overlast in de buurt weg. Deze is echter niet realiseerbaar in het pand Gedempte Oudegracht.
- Ruime openingstijden voor de gebruikersruimten (spuiten, roken en alcohol), van 08.30 tot 22.00 uur zodat dit geen reden kan zijn om op straat te gebruiken.
- Iedere dak- en thuisloze krijgt toegang tot de dagopvang.
- Infrastructurele maatregelen zodat potentiële hangplekken niet als overlastlocatie gebruikt kunnen gaan worden. Dat geldt in ieder geval de parkeergarage en de Krullebolspoort.
- Het toegangshek voor het speelplaatsje in de Essenstraat gaat op slot en wordt alleen toegankelijk voor bewoners.
- Extra verlichting op plekken die op dit moment donker zijn.
- Gerichtte surveillance van toezichhouders/beveiliging/politie in de buurt.

7.5 Vragen en zienswijzen

Er zijn vragen en zienswijzen verzameld via de klankbordgroep, het e-mailadres unilocatie@haarlem.nl, brieven en een wijkshouw.

Het verslag van de klankbordgroep staat in bijlage 3.

De vragen en zienswijzen en de beantwoording hiervan door het college van Burgemeester en Wethouders staan in bijlage 4. De beantwoording van deze vragen en zienswijzen zijn aanvullend op de beheersvraagstukken.

7.6 Conclusie

De interne beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren. De externe beheersbaarheid in de locatie Gedempte Oudegracht 138 is goed te organiseren.



Gedempte Oude Gracht 138

Investering Gebouw

Aanschafwaarde	€ 730.000
Verbouwingskosten (948 m2 bvo)	€ 1.728.460
Totale investering	€ 2.458.460
Grondwaarde	€ 320.000
	€ 2.138.460
Boekwinst Magdalenaklooster en Bakkersessergracht	€ 810.000
Investering Opstal	€ 1.328.460

Afschrijvingstermijn aantal jaren	40
Restwaarde opstal na afschrijving	€ -
Restwaarde grond=oorspronkelijke waarde niet geïndexeerd	€ 320.000
Rente percentage	5,00%
Afschrijvingsmethodek annuïteit of lineair	annuïteit
Inflatie percentage per jaar	2,50%

Investering Inrichting

afschrijvingstermijn aantal jaren	10
	€ 190.000

*1) Ventilatiesysteem gebruikers/rookruimte, keukeninstallatie, aanpassing balie (veiligheidsglas)

Jaarlijkse Exploitatie

jaar annuïteit van de investering opstal	€ 76.869
jaar annuïteit van de investering inrichting	€ 24.183
Totaal exploitatiekosten	€ 101.052

Vaste kosten

verzekering op herbouwwaarde	0,04%	€ 802
waterschapslasten	€ -	
rooilasten	€ 131	
OZB gebruiker	0,15517%	€ 3.815
OZB eigenaar	0,19369%	€ 4.762
overige belastingen	€ 313	
Totaal vaste kosten	€ 9.823	

*2) Gezien de hoge verbouwingskosten is voor de bepaling van de herbouwwaarde de investering aangehouden

*3) Normaliter zijn dit kosten die voor de gebruiker betaald moeten worden

Behoerskosten

toezicht pand vanuit gemeente	€ 5.000
beveiliging	€ 200.000
Totaal behoerskosten	€ 205.000

*4) Op basis van in te zetten personeel (uurtarief/ 3 offertes) voor beveiliging in- en om het pand, rest via handhaving

Onderhoudskosten

instandhouding	2,00%	€ 42.769
huurders onderhoud	€ 6.000	
Totaal onderhoudskosten	€ 48.769	

*5) Zoals glasbreuk, hang- en sluitwerk

Overige kosten

gas/water/electra	€ 26.000
-------------------	----------

*6) Inschatting op basis van de beschikbare bvo's

Schoonmaakkosten

Extra te huren ruimte kantoor	€ 65.000
	€ 25.000
Totaal	€ 480.644

*7) Kantoorruimte extern

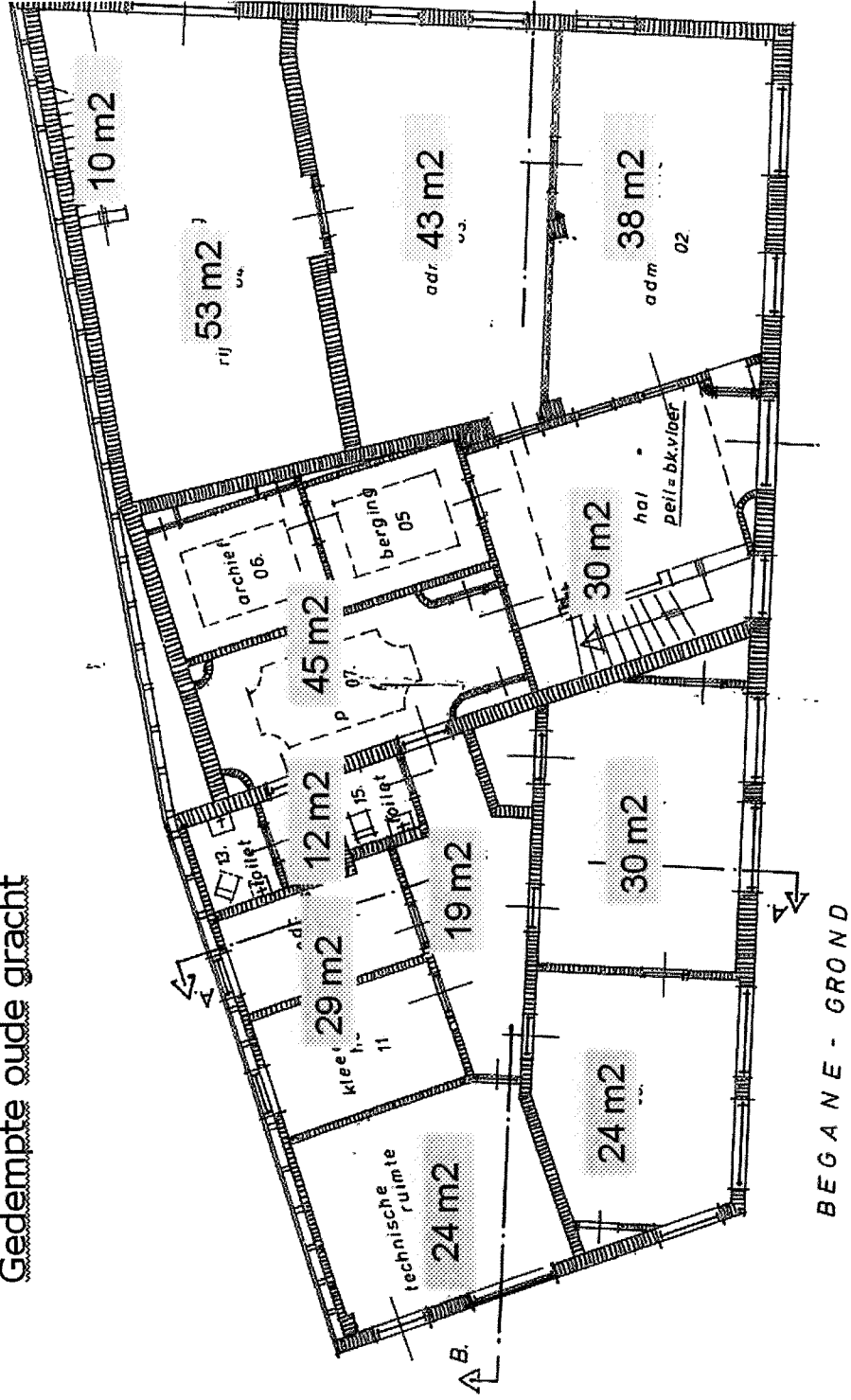
Eenmalige verhuiskosten

	€ 100.000
--	-----------

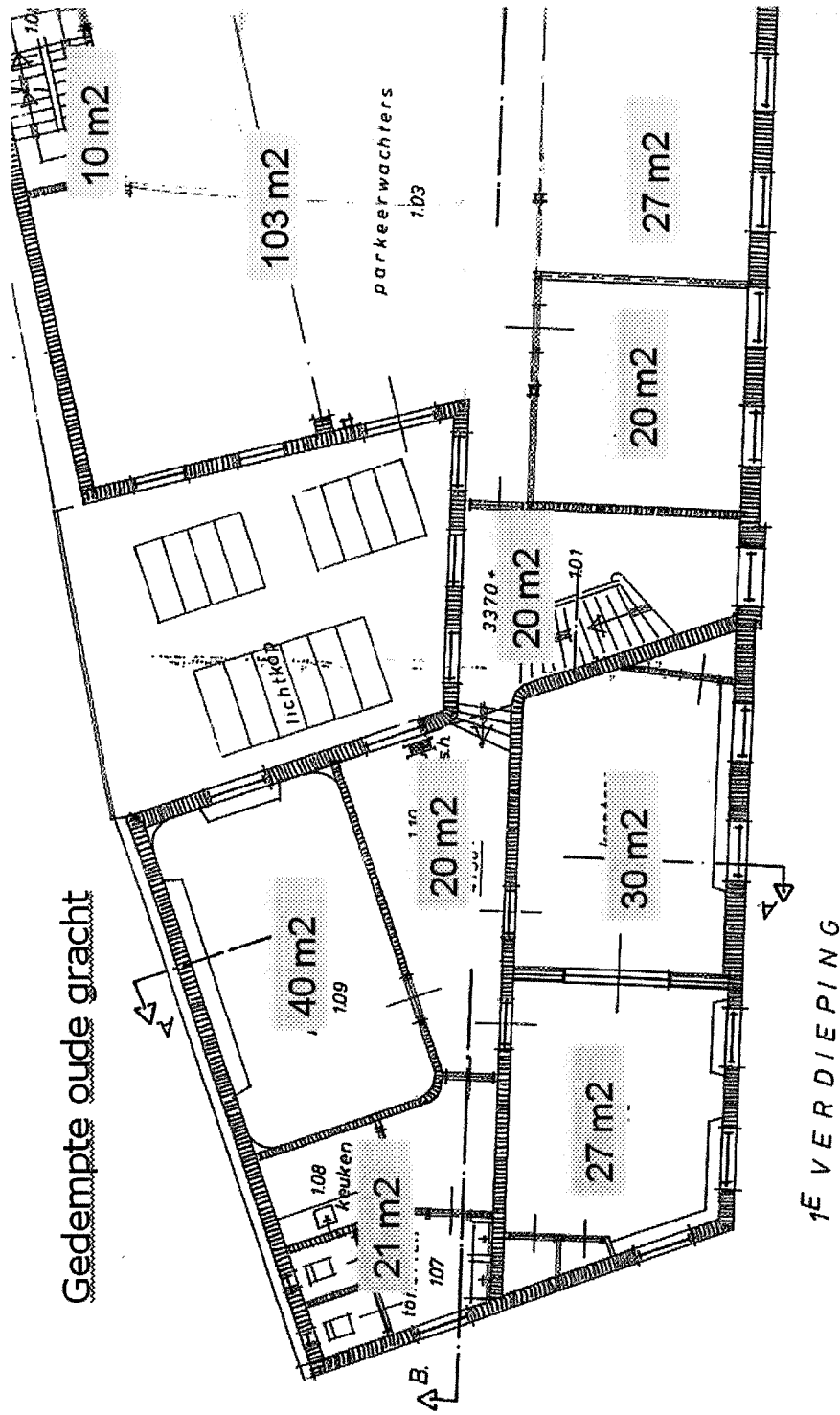
*8) Geldt voor de huidige meldkamer

BIJLAGE 1

**1. Tekeningen bestaande toestand
Gedempte oude gracht**

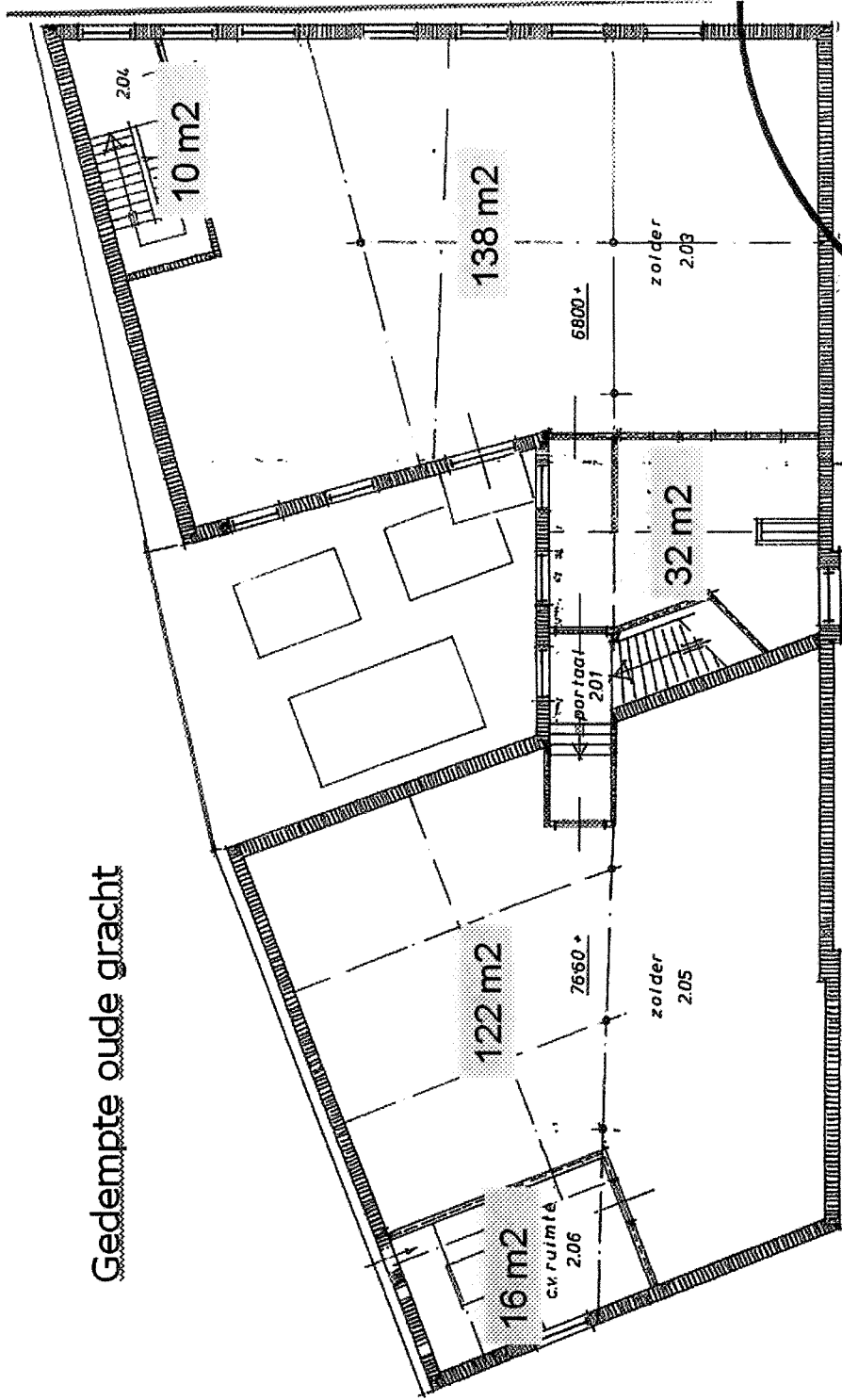


Deze tekening is overgenomen uit het document 'advies haalbaarheid Unilocatie', november 2010



Deze tekening is overgenomen uit het document 'advies haalbaarheid Unilocatie', november 2010

Gedempte oude gracht

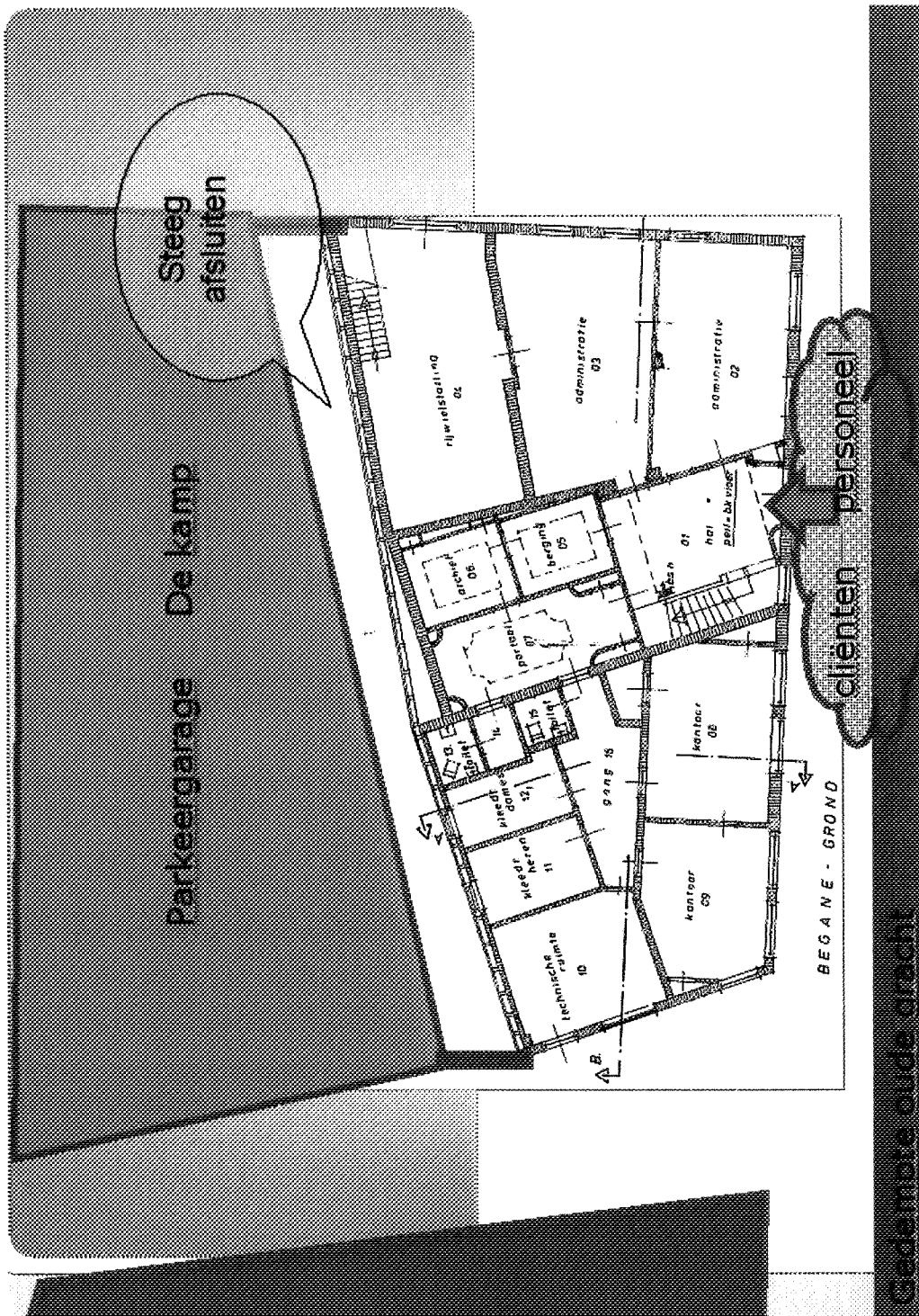


ZOLDER - VERDIEPING

7
Aankomst van het
Bureau

Deze tekening is overgenomen uit het document 'advies haalbaarheid Unilocatie', november 2010

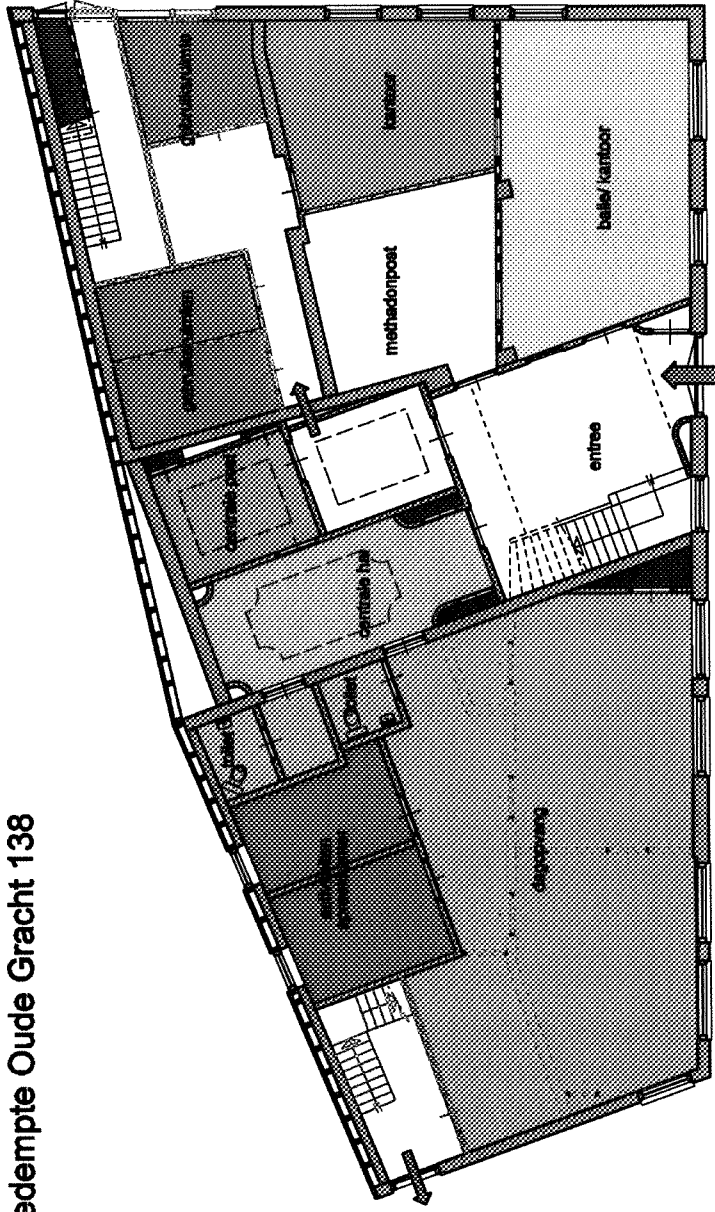
2. Inpassingsplan/ vlekkenplan



Gedemote oude gracht

Deze tekening is overgenomen uit het document 'advies haalbaarheid Unilocatie', november 2010

Gedempte Oude Gracht 138



Ranvooi:
 --- nieuw
 - - - - - afbreuk te plaatsen bij de afdichtingswand
 - - - - - afbreuk te plaatsen bij de vloer
 - - - - - te slopen wand

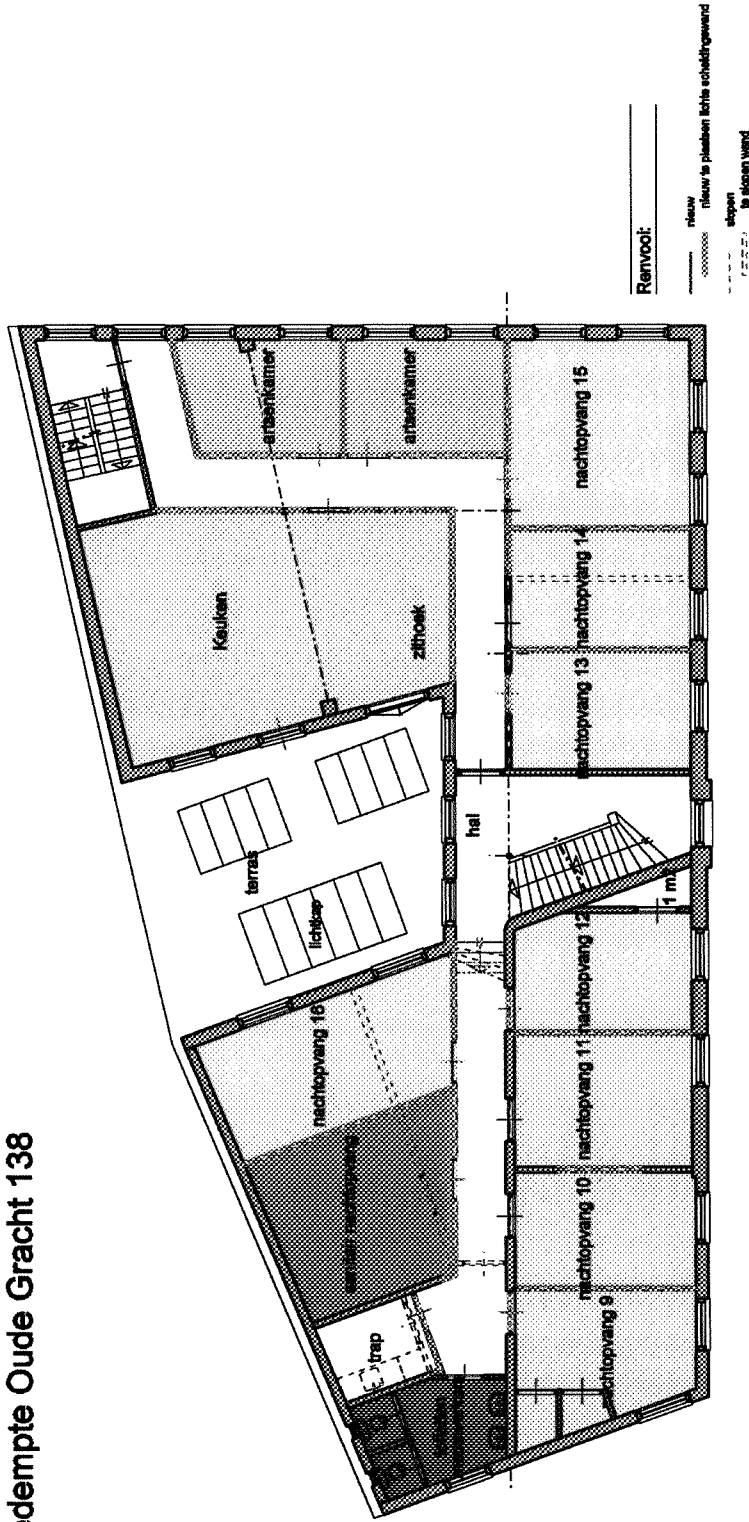
- | | | | | | |
|--|-------------------|--|-----------------|--|------------------------------------|
| | dagopvang | | methodepost | | centrale hal |
| | activiteitsruimte | | toilet cliënten | | opslag |
| | gebruikersruimte | | kantoren | | verkeersruimten:
entree, gangen |
| | | | balie | | |

Begane grond

Totaal netto vloeroppervlakte begane grond = 356 m²

Deze tekening is overgenomen uit het document
 advies haalbaarheid Unilocatie, november 2010

Gedempte Oude Gracht 138



1e verdieping

Totaal netto vloeroppervlakte 1e verdieping = 308 m²

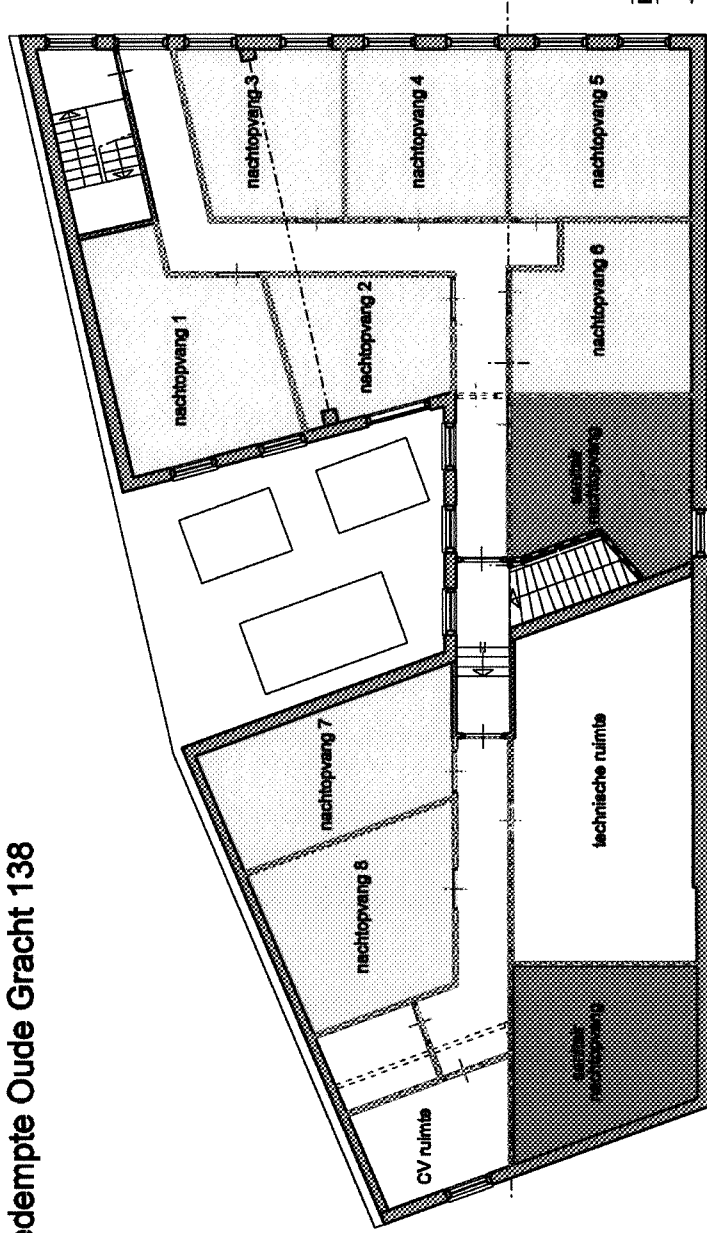
Deze tekening is overgenomen uit het document
advies haalbaarheid Unilocatie, november 2010

Renvoot:

- nieuw
- nieuw te plaatsen lichte schuifwand
- slijpen
- te slijpen wand

- nachtopvang
- keuken
- arbeidskamers
- sanitair nachtopvang
- toilet kamers

Gedempte Oude Gracht 138



Renvoor:
----- nieuw
- - - - - nieuw te plaatsen lichte schiedtgewand
..... scheidt
- - - - - scheidt
- - - - - te slopen wand

2e verdieping

Totaal netto vloeroppervlakte 2e verdieping = 308 m²

Deze tekening is overgenomen uit het document advies haalbaarheid Unilocatis, november 2010



Verslag

Aan Deelnemers klankbordgroep Gedempte Oudegracht

Van Piet Haker
Sector/Afdeling STZ/WWGZ
Doorkiesnummer
E-mail phaker@haarlem.nl
Datum 22 februari 2012
Kopie aan -
Bijlage(n) -
Onderwerp verslag klankbordgroep Gedempte Oudegracht

Onderwerp : klankbordgroep unilocatie, locatie Gedempte Oudegracht
Datum : 21 februari 2012
Aanwezig : zes bewoners waarvan één wijkraadslid, twee ambtenaren

1. Opening en kennismakingsronde

De voorzitter opent de bijeenkomst met een woord van welkom en er volgt een kennismakingsronde. Alle mensen die zich opgegeven hebben zijn uitgenodigd, daarnaast zijn ook de mensen die in het eerdere zoekproces, ruim een jaar geleden, aan een klankbordgroep voor deze locatie hebben deelgenomen uitgenodigd. Niet iedereen is echter gekomen.

2. Toelichting op de avond

De projectleider licht de stand van zaken unilocatie toe. De gemeenteraad heeft het college in 2011 een nieuwe zoekopdracht gegeven voor de unilocatie naar aanleiding van kritiek op het eerste zoekproces. Die kritiek richtte zich vooral op het gebrek aan transparantie in het vorige proces. Het lopende haalbaarheidsonderzoek naar de enige locatie die toen in beeld was, de Gedempte Oudegracht, is vervolgens tijdelijk stopgezet.

Het college heeft vervolgens aan de gemeenteraad gevraagd opnieuw in te stemmen met het concept van de unilocatie en de nieuwe zoekcriteria. Dat is gebeurd en vervolgens voert het college deze zoekopdracht uit conform de met de raad afgesproken procedures en criteria.

Het college heeft zich na beoordeling van 35 locaties, uitgesproken voor vier locaties die in aanmerking komen voor een haalbaarheidsonderzoek. Het

groepen bij elkaar worden gebracht bij een locatie die 24 uur per dag open is. De huidige drie locaties zijn niet 24 uur per dag open waardoor er sprake is van verdeling van overlast. Bovendien zijn er ook voorbeelden in andere plaatsen waar het concept unilocatie als mislukt wordt beschouwd. Er wordt teveel uitgegaan van de bestaande situatie, terwijl de unilocatie nu bijvoorbeeld verschillende doelgroepen bij elkaar zet en de problematiek eerder verergeren dan verminderen.

- Zijn er in de exploitatiebegroting middelen opgenomen voor de beheerskosten? Worden er in de begroting van Handhaving middelen gereserveerd voor extra toezicht? En hoeveel is dat dan?
- Zijn de handhavers geschikt om met deze doelgroep in de omgeving van de unilocatie hun werk te doen?
- In de buurt van de Gedempte Oudegracht is er uitgaansleven, er zijn kroegen, er is een koffieshop. Wat voor effect heeft dat op de bezoekers van de unilocatie?
- De gemeente Haarlem heeft een schuldenlast van €500 miljoen. Voor deze doelgroepen wordt al erg veel geld uitgegeven. Waarom investeren we zoveel in de doelgroep voor de unilocatie en krijgen zij een peperduur opvangcentrum in het centrum terwijl andere burgers zich hier nauwelijks een huis kunnen permitteren? Is een loopje naar de Oudeweg dan zo erg?
- Vindt het college nog steeds dat het centrumgebied de aangewezen plaats is voor een unilocatie en voor deze doelgroep?
- Hoe groot is het risico dat ook andere randgroepen zich gaan verzamelen rondom de unilocatie?
- Stelt de gemeente geld beschikbaar voor de onkosten die we moeten maken om onze portieken te beveiligen?
- De Hartekampgroep heeft een voorziening in de buurt. Hoe kwetsbaar is dat in relatie tot de unilocatie?
- Waarom is er niet gekozen voor nieuwbouw, of voor containerwoningen?
- Kunnen de huurders rondom de Gedempte Oudegracht versneld in aanmerking komen voor vervangende woonruimte? Bemiddelt de gemeente daarin?

Naar aanleiding van de discussie licht de gemeente toe dat de overlast bij de huidige locaties uiteindelijk is afgenomen. Zo wordt de overlast bij de methadonpost streng aangepakt. Er blijven echter mensen die zich van afspraken niets aantrekken en die niets te verliezen en hebben en overlast veroorzaken. Het dienstverlenings-concept voor de unilocatie is echter ook ingericht op het beheersbaar houden van overlast in en om de locatie. Zo zijn er strenge huisregels, komen er alleen maar mensen in de unilocatie die daarvoor zijn geïndiceerd door de gemeente, komt er een dagbestedingsprogramma en een beheersplan en is er 24-uurs toezicht. Ervaringen op de huidige locaties leren ook dat de overlast op dit moment goed beheersbaar is, dankzij goede afspraken tussen de unilocatie, handhavers en omwonenden. De bewoners van de unilocatie hebben ook iets te verliezen, dat is ook een reden voor bewoners om geen overlast te veroorzaken.

De overige klankbordgroepen hebben de wens geuit om van de exploitanten van de unilocatie - Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils – een toelichting te krijgen op het dienstverleningsconcept. Ook de aanwezigen hebben hier behoefte aan.

5

Met vriendelijke groet,

Piet Haker
Projectleider unilocatie

Locatie Gedempte Oudegracht			
Klankbord-groep		Vragen en zienswijzen	Antwoord
21-02-2012	1	Eén van de aanwezigen heeft goede ervaringen in de Burgwalbuurt: toen er een keer sprake was van overlast, werd er na een telefoontje meteen ingegrepen. Dat kwam omdat de lijnen kort waren. Dat is het pleidooi: houd de lijnen kort.	Dit zal deel uitmaken van het beheersplan. Het beheersplan wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.
	2	De komst van een unilocatie leidt hoe dan ook tot extra overlast in de buurt. Wat zijn de mogelijkheden om te voorkomen dat mensen zich misdragen?	<p>Dit is een belangrijk aspect waarmee in het op te stellen beheersplan rekening gehouden zal worden. Overlast door de doelgroep van de unilocatie, verslaafden en dak- en thuislozen, evenals die van andere doelgroepen, is voor een deel niet te voorkomen. Wel is het hele dienstverleningsconcept van de unilocatie erop gericht om deze zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt aan de unilocatie een dagbestedingsprogramma gekoppeld, er is permanent toezicht en er zijn strenge huisregels die ook worden gehandhaafd.</p> <p>De doelgroep van de unilocatie heeft ook wat te verliezen omdat de unilocatie voor hen goede zorg en begeleiding biedt. Het slapen in één of tweepersoonkamers is een stuk aantrekkelijker dan het slapen op straat. Verder kan door de alcohol-gebruikersruimte op indicatie gematigd worden gedronken door verslaafden. Dat is beter dan dat zij in de huidige situatie snel veel drinken voordat zij de nachtopvang ingaan. Deze groep gebruikers blijft bij gematigd alcoholgebruik onder toezicht beter aanspreekbaar.</p> <p>Er komt een beheersplan waarin bewoners, handhavers, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg afspraken maken over de beheersbaarheid in en om de locatie. Ervaringen met soortgelijke voorzieningen voor deze doelgroepen in de stad wijzen uit dat het goed mogelijk is om te komen tot een beheersbare en acceptabele situatie. Uit de verslagen van de omwonendenoverleggen bij de huidige voorzieningen blijkt dat men tevreden is over de werking van het huidige beheersplan. Hoe het beheersplan er uit komt te zien, is afhankelijk van de uiteindelijke locatiekeuze.</p>
	3	Wat gaat de gemeente nu precies doen om te zorgen dat mensen zich niet misdragen en om overlast te voorkomen? De verwachting van de wethouder kan wel zijn dat de overlast beheersbaar zal zijn, de dagelijkse praktijkervaring van een agent in een interview zegt iets anders.	<p>Zie antwoord 2.</p> <p>Overigens is het niet alleen de verwachting van de wethouder, het zijn ook de ervaringen van de zorgverleners en de omwonenden bij de huidige voorzieningen.</p>
	4	Hoe gaat de omgeving eruit zien? Krijgen we overal hekken en zien we de hele dag politie op straat? En dat naast de gebruikers van de unilocatie die 24	De gemeenteraad heeft het zoekgebied voor de unilocatie vastgesteld. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de doelgroep, verslaafden en dak- en thuislozen, zich altijd zullen begeven in

			<p>Daarbij hebben de cliënten meer te verliezen bij de unilocatie (zo krijgt de unilocatie één- en tweepersoons kamer in tegenstelling tot de huidige slaapzalen) én is het zorgconcept in de unilocatie erop gericht om de doelgroep beter te kunnen begeleiden. Waar nu bijvoorbeeld alcoholverslaafden nog snel veel drinken voordat zij naar binnen gaan, komt er een alcoholgebruikersruimte. Hierdoor ontstaat er niet alleen meer rust voor de cliënten, ook is er sprake van gecontroleerd alcoholgebruik, waardoor de cliënten bovendien beter aanspreekbaar zijn op hun gedrag. Ook hiermee neemt de overlast af.</p> <p>Er zijn verschillende locaties in het land, die onderling verschillen in doelgroep, aanpak en inrichting. Er is niet één locatie die één op één overeenkomt met de beoogde unilocatie in Haarlem. Er zijn positieve en negatieve ervaringen bij andere gemeenten met de verschillende type zorglocaties. Uiteraard hebben we kennis van deze ervaringen. Wij hebben er vertrouwen in dat de unilocatie slaagt in haar opzet en doel. Juist de samenwerking tussen onze instellingen in één pand en de integrale aanpak voor de klant werkt.</p>
	9	Zijn er in de exploitatiebegroting middelen opgenomen voor de beheerskosten? Worden er in de begroting van Handhaving middelen gereserveerd voor extra toezicht? En hoeveel is dat dan?	In de exploitatiebegroting voor de unilocatie is rekening gehouden met beheerskosten. In de gemeente begroting is een bedrag voor alle door de gemeente te maken handhavingskosten opgenomen.
	10	Zijn de handhavers geschikt om met deze doelgroep in de omgeving van de unilocatie hun werk te doen?	De handhavers die worden ingezet op kwetsbare locaties in de stad zijn capabel voor hun handhavingsactiviteiten.
	11	In de buurt van de Gedempte Oudegracht is er uitgaansleven, er zijn kroegen, er is een koffieshop. Wat voor effect heeft dat op de bezoekers van de unilocatie?	De unilocatie is geen gesloten instelling en het staat de bezoekers vrij om te gaan en staan waar zij willen, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Dit is overigens geen verschil ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij niet voorkomen dat de doelgroep gebruik maakt van voorzieningen in de buurt zoals supermarkten of kroegen. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af.
	12	De gemeente Haarlem heeft een schuldenlast van €500 miljoen. Voor deze doelgroepen wordt al erg veel geld uitgegeven. Waarom investeren we zoveel in de doelgroep voor de unilocatie en krijgen zij een peperduur opvangcentrum in het centrum terwijl andere burgers zich hier nauwelijks een huis kunnen permitteren? Is een loopje naar de Oudeweg dan zo erg?	De gemeenteraad heeft de financiële kaders voor de zoekopdracht meegegeven aan het college. Bovendien heeft de gemeenteraad verschillende keren het concept unilocatie bevestigd. Dat betekent dat het college is gehouden de opdracht van de raad conform deze uitgangspunten uit te voeren.
	13	Vindt het college nog steeds dat het centrumgebied de aangewezen plaats is voor een unilocatie en voor deze	Dit is een zoekcriterium die is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is geen verandering opgetreden.

		dus geen permanente bewaking van de garage en de directe omgeving. Hoe wordt hiermee omgegaan als de unilocatie aan de GOG komt?	
	23	Welke ingang tot de unilocatie wordt opengesteld? De ingang aan de Witstraat of de GOG? Hebben we hier nog invloed op?	Zie antwoord 1.
	24	Voor de veiligheid en leefbaarheid kan ervoor worden gezorgd dat de straatverlichting rondom de unilocatie geoptimaliseerd wordt als hier door bewoners om gevraagd wordt?	Zie antwoord 1.
	25	Wordt er overwogen om 24-uurs observatie door middel van cameratoezicht te krijgen rondom de gekozen unilocatie?	Zie antwoord 1.

Verslag

Aan Deelnemers klankbordgroep Gedempte Oudegracht

Van Piet Haker
Sector/Afdeling STZ/WWGZ
Doorkiesnummer
E-mail phaker@haarlem.nl
Datum 22 februari 2012
Kopie aan -
Bijlage(n) -
Onderwerp verslag klankbordgroep Gedempte Oudegracht

Onderwerp : klankbordgroep unilocatie, locatie Gedempte Oudegracht
Datum : 21 februari 2012
Aanwezig : zes bewoners waarvan één wijkraadslid, twee ambtenaren

1. Opening en kennismakingsronde

De voorzitter opent de bijeenkomst met een woord van welkom en er volgt een kennismakingsronde. Alle mensen die zich opgegeven hebben zijn uitgenodigd, daarnaast zijn ook de mensen die in het eerdere zoekproces, ruim een jaar geleden, aan een klankbordgroep voor deze locatie hebben deelgenomen uitgenodigd. Niet iedereen is echter gekomen.

2. Toelichting op de avond

De projectleider licht de stand van zaken unilocatie toe. De gemeenteraad heeft het college in 2011 een nieuwe zoekopdracht gegeven voor de unilocatie naar aanleiding van kritiek op het eerste zoekproces. Die kritiek richtte zich vooral op het gebrek aan transparantie in het vorige proces. Het lopende haalbaarheidsonderzoek naar de enige locatie die toen in beeld was, de Gedempte Oudegracht, is vervolgens tijdelijk stopgezet.

Het college heeft vervolgens aan de gemeenteraad gevraagd opnieuw in te stemmen met het concept van de unilocatie en de nieuwe zoekcriteria. Dat is gebeurd en vervolgens voert het college deze zoekopdracht uit conform de met de raad afgesproken procedures en criteria.

Het college heeft zich na beoordeling van 35 locaties, uitgesproken voor vier locaties die in aanmerking komen voor een haalbaarheidsonderzoek. Het

haalbaarheidsonderzoek betreft een gedetailleerde uitwerking van alle aspecten van de betreffende locatie, zoals een financiële doorlichting van de eenmalige inrichtingskosten en structurele exploitatiekosten, de uitwerking van het bestemmingsplantraject, de feitelijke inrichtingsmogelijkheden van het pand en de veiligheid en beheersbaarheid in en om de locatie.

Voor dit laatste zijn de klankbordgroepen (elke locatie heeft een eigen klankbordgroep) in het leven geroepen. Deze klankbordgroepen hebben tot doel om met bewoners en wijkraden van gedachten te wisselen over de gevolgen van de mogelijke vestiging van de unilocatie in de wijk. Dat maakt dan ook integraal onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken.

De projectleider meldt nadrukkelijk dat er geen sprake is van een voorkeurslocatie: elke locatie kent zijn voor- en nadelen en deze worden zo objectief mogelijk in beeld gebracht. Uiteindelijk zal de gemeenteraad tot een locatiekeuze moeten komen op basis van een eigen afweging van alle feiten en argumenten. Ook de argumenten die naar voren worden gebracht in deze klankbordgroep.

3. Opmerkingen en vragen van de bewoners

De aanwezigen brengen de volgende vragen en knelpunten onder de aandacht:

- Eén van de aanwezigen heeft goed ervaringen in de Burgwalbuurt: toen er een keer sprake was van overlast, werd er na een telefoontje meteen ingegrepen. Dat kwam omdat de lijnen kort waren. Dat is het pleidooi: houdt de lijnen kort.
- De komst van een unilocatie leidt hoe dan ook tot extra overlast in de buurt. Wat zijn de mogelijkheden om te voorkomen dat mensen zich misdragen?
- Wat gaat de gemeente nu precies doen om te zorgen dat mensen zich niet misdragen en om overlast te voorkomen? De verwachting van de wethouder kan wel zijn dat de overlast beheersbaar zal zijn, de dagelijkse praktijkervaring van een agent in een interview zeggen iets anders.
- Hoe gaat de omgeving eruit zien? Krijgen we overal hekken en zien we de hele dag politie op straat? En dat naast de gebruikers van de unilocatie die 24 uur per dag in de buurt rondhangen?
- De Gedempte Oudegracht is een belangrijke toegangsweg van buiten Haarlem naar het centrum. Met de unilocatie is dat toch geen uithangbord voor de gemeente? En dat geldt ook voor de stroom bezoekers die via parkeergarage de Kamp door de Witstraat lopen en het centrum in gaan voor bezoek aan winkels, musea of restaurant. En wat betekent dat voor het gevoel van veiligheid van bezoekers? Hoe wordt een gevoel van onveiligheid voorkomen?
- Daarnaast is het niet wenselijk om kinderen die met veel van de ouders meekomen bij hun bezoek aan het centrum in de buurt te laten zijn van de doelgroep van de unilocatie. Hoe verhoudt zich dat met elkaar?
- Hoe zorg je ervoor dat het uitgaanspubliek (met overvloedig drankgebruik) niet in aanraking komt met de doelgroep van de unilocatie of andere 'randpersonen' die worden aangetrokken door de unilocatie?
- De unilocatie is een nieuw concept waarvan we niet weten hoe het zal uitpakken. Er zal sprake zijn van een cumulatie van overlast omdat er drie

groepen bij elkaar worden gebracht bij een locatie die 24 uur per dag open is. De huidige drie locaties zijn niet 24 uur per dag open waardoor er sprake is van verdeling van overlast. Bovendien zijn er ook voorbeelden in andere plaatsen waar het concept unilocatie als mislukt wordt beschouwd. Er wordt teveel uitgegaan van de bestaande situatie, terwijl de unilocatie nu bijvoorbeeld verschillende doelgroepen bij elkaar zet en de problematiek eerder verergeren dan verminderen.

- Zijn er in de exploitatiebegroting middelen opgenomen voor de beheerskosten? Worden er in de begroting van Handhaving middelen gereserveerd voor extra toezicht? En hoeveel is dat dan?
- Zijn de handhavers geschikt om met deze doelgroep in de omgeving van de unilocatie hun werk te doen?
- In de buurt van de Gedempte Oudegracht is er uitgaansleven, er zijn kroegen, er is een koffieshop. Wat voor effect heeft dat op de bezoekers van de unilocatie?
- De gemeente Haarlem heeft een schuldenlast van €500 miljoen. Voor deze doelgroepen wordt al erg veel geld uitgegeven. Waarom investeren we zoveel in de doelgroep voor de unilocatie en krijgen zij een peperduur opvangcentrum in het centrum terwijl andere burgers zich hier nauwelijks een huis kunnen permitteren? Is een loopje naar de Oudeweg dan zo erg?
- Vindt het college nog steeds dat het centrumgebied de aangewezen plaats is voor een unilocatie en voor deze doelgroep?
- Hoe groot is het risico dat ook andere randgroepen zich gaan verzamelen rondom de unilocatie?
- Stelt de gemeente geld beschikbaar voor de onkosten die we moeten maken om onze portieken te beveiligen?
- De Hartekampgroep heeft een voorziening in de buurt. Hoe kwetsbaar is dat in relatie tot de unilocatie?
- Waarom is er niet gekozen voor nieuwbouw, of voor containerwoningen?
- Kunnen de huurders rondom de Gedempte Oudegracht versneld in aanmerking komen voor vervangende woonruimte? Bemiddelt de gemeente daarin?

Naar aanleiding van de discussie licht de gemeente toe dat de overlast bij de huidige locaties uiteindelijk is afgenomen. Zo wordt de overlast bij de methadonpost streng aangepakt. Er blijven echter mensen die zich van afspraken niets aantrekken en die niets te verliezen en hebben en overlast veroorzaken. Het dienstverlenings-concept voor de unilocatie is echter ook ingericht op het beheersbaar houden van overlast in en om de locatie. Zo zijn er strenge huisregels, komen er alleen maar mensen in de unilocatie die daarvoor zijn geïndiceerd door de gemeente, komt er een dagbestedingsprogramma en een beheersplan en is er 24-uurs toezicht. Ervaringen op de huidige locaties leren ook dat de overlast op dit moment goed beheersbaar is, dankzij goede afspraken tussen de unilocatie, handhavers en omwonenden. De bewoners van de unilocatie hebben ook iets te verliezen, dat is ook een reden voor bewoners om geen overlast te veroorzaken.

De overige klankbordgroepen hebben de wens geuit om van de exploitanten van de unilocatie - Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils – een toelichting te krijgen op het dienstverleningsconcept. Ook de aanwezigen hebben hier behoefte aan.

De vragen en zienswijzen die in het vorige zoekproces zijn gesteld, en destijds door het college zijn beantwoord, zullen we opnieuw opnemen in het haalbaarheidsonderzoek.

4. Vervolgvoorstel

De projectleider licht toe dat de uitvoering van de haalbaarheidsonderzoeken staan gepland voor de maanden februari en maart. Vervolgens worden alle onderzoeken door het college aan de gemeenteraad aangeboden, nadat de raadscommissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht. In het politieke besluitvormingstraject staat het voor alle belanghebbenden vrij om gebruik te maken van spreekrecht en ook voor de commissie of de raad hun zienswijze kenbaar te maken. Het politieke besluitvormingsproces start in april. Wanneer de unilocatie feitelijk haar deuren opent, is nu niet te zeggen. Dat is afhankelijk van allerlei factoren die per locatie verschillen.

Deze avond is een participatieavond. Als het politieke besluitvormingsproces start, is er voor belanghebbenden de mogelijkheid om gebruik te maken van inspraakrecht. Gelet op de functies die wij willen onderbrengen in de unilocatie, zal er altijd een procedure gevoerd moeten worden ten aanzien van het bestemmingsplan en het vergunningentraject. Ook in deze procedure zijn er formele mogelijkheden voor belanghebbenden om bezwaren te maken.

Voor de andere locaties is een schouw georganiseerd om ter plekke de omgeving van te beoordelen. Deze schouw heeft voor de Gedempte Oudegracht vorig jaar al plaatsgevonden, en daar is ook een verslag van. De aanwezigen bevestigen dat een nieuwe schouw niet nodig is.

5. Samengevatte planning (onder voorbehoud)

Maart 2012:	Afronding vier haalbaarheidsonderzoeken
April 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door B&W
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de commissie Samenleving
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de gemeenteraad

6. Actiepunten gemeente

- Organiseren gezamenlijke bijeenkomst met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils.
- Terugkoppeling vragen en zienswijzen van de klankbordgroep Gedempte Oudegracht.

5

Met vriendelijke groet,

Piet Haker
Projectleider unilocatie

Locatie Gedempte Oudegracht			
Klankbord- groep		Vragen en zienswijzen	Antwoord
21-02-2012	1	Eén van de aanwezigen heeft goede ervaringen in de Burgwalbuurt: toen er een keer sprake was van overlast, werd er na een telefoontje meteen ingegrepen. Dat kwam omdat de lijnen kort waren. Dat is het pleidooi: houd de lijnen kort.	Dit zal deel uitmaken van het beheersplan. Het beheersplan wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.
	2	De komst van een unilocatie leidt hoe dan ook tot extra overlast in de buurt. Wat zijn de mogelijkheden om te voorkomen dat mensen zich misdragen?	<p>Dit is een belangrijk aspect waarmee in het op te stellen beheersplan rekening gehouden zal worden. Overlast door de doelgroep van de unilocatie, verslaafden en dak- en thuislozen, evenals die van andere doelgroepen, is voor een deel niet te voorkomen. Wel is het hele dienstverleningsconcept van de unilocatie erop gericht om deze zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt aan de unilocatie een dagbestedingsprogramma gekoppeld, er is permanent toezicht en er zijn strenge huisregels die ook worden gehandhaafd.</p> <p>De doelgroep van de unilocatie heeft ook wat te verliezen omdat de unilocatie voor hen goede zorg en begeleiding biedt. Het slapen in één of tweepersoonkamers is een stuk aantrekkelijker dan het slapen op straat. Verder kan door de alcohol-gebruikersruimte op indicatie gematigd worden gedronken door verslaafden. Dat is beter dan dat zij in de huidige situatie snel veel drinken voordat zij de nachtopvang ingaan. Deze groep gebruikers blijft bij gematigd alcoholgebruik onder toezicht beter aanspreekbaar.</p> <p>Er komt een beheersplan waarin bewoners, handhavers, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg afspraken maken over de beheersbaarheid in en om de locatie. Ervaringen met soortgelijke voorzieningen voor deze doelgroepen in de stad wijzen uit dat het goed mogelijk is om te komen tot een beheersbare en acceptabele situatie. Uit de verslagen van de omwonendenoverleggen bij de huidige voorzieningen blijkt dat men tevreden is over de werking van het huidige beheersplan. Hoe het beheersplan er uit komt te zien, is afhankelijk van de uiteindelijke locatiekeuze.</p>
	3	Wat gaat de gemeente nu precies doen om te zorgen dat mensen zich niet misdragen en om overlast te voorkomen? De verwachting van de wethouder kan wel zijn dat de overlast beheersbaar zal zijn, de dagelijkse praktijkervaring van een agent in een interview zegt iets anders.	<p>Zie antwoord 2.</p> <p>Overigens is het niet alleen de verwachting van de wethouder, het zijn ook de ervaringen van de zorgverleners en de omwonenden bij de huidige voorzieningen.</p>
	4	Hoe gaat de omgeving eruit zien? Krijgen we overal hekken en zien we de hele dag politie op straat? En dat naast de gebruikers van de unilocatie die 24	De gemeenteraad heeft het zoekgebied voor de unilocatie vastgesteld. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de doelgroep, verslaafden en dak- en thuislozen, zich altijd zullen begeven in

		uur per dag in de buurt rondhangen?	woongebieden, omdat daar de voorzieningen zijn waar zij gebruik van maken. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij niet voorkomen dat de doelgroep in het straatbeeld te zien is. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af. In het op te stellen beheersplan maken wij hierover nadere afspraken met omwonenden, exploitanten en handhavers.
	5	De Gedempte Oudegracht is een belangrijke toegangsweg van buiten Haarlem naar het centrum. Met de unilocatie is dat toch geen uithangbord voor de gemeente?	Zie antwoord 4.
	6	Er gaat een stroom bezoekers via parkeergarage de Kamp door de Witstraat naar het centrum voor bezoek aan winkels, musea of restaurant. Wat betekent de unilocatie voor het gevoel van veiligheid van bezoekers? Hoe wordt een gevoel van onveiligheid voorkomen? Daarnaast is het niet wenselijk om kinderen die met veel van de ouders meekomen bij hun bezoek aan het centrum in de buurt te laten zijn van de doelgroep van de unilocatie. Hoe verhoudt zich dat met elkaar?	Zie antwoord 4. Veiligheid is een relatief begrip en wordt door een ieder anders beleefd. Kinderen die met hun ouders meekomen staan onder toezicht van die ouders. Het is onmogelijk om de beoogde groep af te scheiden. Wel is het mogelijk via een beheersplan de doelgroep te begeleiden. De doelgroep bestaat overigens gewoon uit mensen, die in principe kinderen geen kwaad willen doen.
	7	Hoe zorg je ervoor dat het uitgaanspubliek (met overvloedig drankgebruik) niet in aanraking komt met de doelgroep van de unilocatie of andere 'randpersonen' die worden aangetrokken door de unilocatie?	De unilocatie is geen gesloten instelling en het staat de bezoekers vrij om te gaan en staan waar zij willen, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Dit is overigens geen verschil ten opzichte van de huidige situatie. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af.
	8	De unilocatie is een nieuw concept waarvan we niet weten hoe het zal uitpakken. Er zal sprake zijn van een cumulatie van overlast omdat er drie groepen bij elkaar worden gebracht bij een locatie die 24 uur per dag open is. De huidige drie locaties zijn niet 24 uur per dag open waardoor er sprake is van verdeling van overlast. Bovendien zijn er ook voorbeelden in andere plaatsen waar het concept unilocatie als mislukt wordt beschouwd. Er wordt teveel uitgegaan van de bestaande situatie, terwijl de unilocatie nu bijvoorbeeld verschillende doelgroepen bij elkaar zet en de problematiek eerder verergeren dan verminderen.	De beoogd exploitanten Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils zijn ieder deskundig op hun terrein. Zij hebben het concept unilocatie uitgewerkt. Wij hebben er alle vertrouwen in dat zij de expertise en ervaring hebben om het dienstverleningsconcept uit te voeren. Bij de inrichting van het gebouw wordt rekening gehouden met het scheiden van doelgroepen. De unilocatie kent dezelfde openingstijden als de huidige drie locaties bij elkaar. De openingstijden van de dag- en nachtopvang sluiten nu ook al op elkaar aan. De gemeenteraad heeft er juist voor gekozen om – naast de inhoudelijke aspecten van de unilocatie - het aantal overlastplekken te verminderen door bundeling van de drie voorzieningen. De overlast wordt niet drie keer zo groot als we van drie naar één locatie gaan. Het zijn dezelfde mensen. En de locaties werken nu ook al samen, de beveiligers van de drie locaties zijn bijvoorbeeld van hetzelfde bedrijf en kennen de mensen om wie het gaat. Het wordt wel beter beheersbaar, doordat we op één locatie zitten.

			<p>Daarbij hebben de cliënten meer te verliezen bij de unilocatie (zo krijgt de unilocatie één- en tweepersoons kamer in tegenstelling tot de huidige slaapzalen) én is het zorgconcept in de unilocatie erop gericht om de doelgroep beter te kunnen begeleiden. Waar nu bijvoorbeeld alcoholverslaafden nog snel veel drinken voordat zij naar binnen gaan, komt er een alcoholgebruikersruimte. Hierdoor ontstaat er niet alleen meer rust voor de cliënten, ook is er sprake van gecontroleerd alcoholgebruik, waardoor de cliënten bovendien beter aanspreekbaar zijn op hun gedrag. Ook hiermee neemt de overlast af.</p> <p>Er zijn verschillende locaties in het land, die onderling verschillen in doelgroep, aanpak en inrichting. Er is niet één locatie die één op één overeenkomt met de beoogde unilocatie in Haarlem. Er zijn positieve en negatieve ervaringen bij andere gemeenten met de verschillende type zorglocaties. Uiteraard hebben we kennis van deze ervaringen. Wij hebben er vertrouwen in dat de unilocatie slaagt in haar opzet en doel. Juist de samenwerking tussen onze instellingen in één pand en de integrale aanpak voor de klant werkt.</p>
	9	Zijn er in de exploitatiebegroting middelen opgenomen voor de beheerskosten? Worden er in de begroting van Handhaving middelen gereserveerd voor extra toezicht? En hoeveel is dat dan?	In de exploitatiebegroting voor de unilocatie is rekening gehouden met beheerskosten. In de gemeente begroting is een bedrag voor alle door de gemeente te maken handhavingskosten opgenomen.
	10	Zijn de handhavers geschikt om met deze doelgroep in de omgeving van de unilocatie hun werk te doen?	De handhavers die worden ingezet op kwetsbare locaties in de stad zijn capabel voor hun handhavingsactiviteiten.
	11	In de buurt van de Gedempte Oudegracht is er uitgaansleven, er zijn kroegen, er is een koffieshop. Wat voor effect heeft dat op de bezoekers van de unilocatie?	De unilocatie is geen gesloten instelling en het staat de bezoekers vrij om te gaan en staan waar zij willen, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Dit is overigens geen verschil ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij niet voorkomen dat de doelgroep gebruik maakt van voorzieningen in de buurt zoals supermarkten of kroegen. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af.
	12	De gemeente Haarlem heeft een schuldenlast van €500 miljoen. Voor deze doelgroepen wordt al erg veel geld uitgegeven. Waarom investeren we zoveel in de doelgroep voor de unilocatie en krijgen zij een peperduur opvangcentrum in het centrum terwijl andere burgers zich hier nauwelijks een huis kunnen permitteren? Is een loopje naar de Oudeweg dan zo erg?	De gemeenteraad heeft de financiële kaders voor de zoekopdracht meegegeven aan het college. Bovendien heeft de gemeenteraad verschillende keren het concept unilocatie bevestigd. Dat betekent dat het college is gehouden de opdracht van de raad conform deze uitgangspunten uit te voeren.
	13	Vindt het college nog steeds dat het centrumgebied de aangewezen plaats is voor een unilocatie en voor deze	Dit is een zoekcriterium die is vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is geen verandering opgetreden.

		doelgroep?	
	14	Hoe groot is het risico dat ook andere randgroepen zich gaan verzamelen rondom de unilocatie?	Dit zal deel uitmaken van het beheersplan. Het beheersplan wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.
	15	Stelt de gemeente geld beschikbaar voor de onkosten die we moeten maken om onze portieken te beveiligen?	Nee niet op individuele basis. De gemeente investeert waar nodig wel in de nodige beheersmaatregelen in en om de directe omgeving van de unilocatie.
	16	De Hartekampgroep heeft een voorziening in de buurt. Hoe kwetsbaar is dat in relatie tot de unilocatie?	Wij zijn van mening dat dit geen belemmering hoeft te zijn voor de vestiging van de unilocatie. Voor beide voorzieningen geldt dat er professionele begeleiders aanwezig zijn en dat afspraken gemaakt kunnen worden over de wijze waarop risico's worden voorkomen.
	17	Waarom is er niet gekozen voor nieuwbouw, of voor containerwoningen?	Binnen het door de gemeenteraad vastgestelde zoekgebied zijn er weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. Gelet op de economische situatie zien ontwikkelaars of corporaties op dit moment eveneens weinig mogelijkheden voor nieuwbouw. En de eventuele mogelijkheden die er zouden kunnen zijn, vallen ver buiten de gestelde financiële kaders. Containerwoningen hebben wij alleen overwogen in de zin van portacabins als deze de geschiktheid van een pand ten goede komen en niet conflicterend zijn met het zorgverleningsconcept van de betrokken instellingen. Dit komt terug in het haalbaarheidsonderzoek Oudeweg.
	18	Kunnen de huurders rondom de Gedempte Oudegracht versneld in aanmerking komen voor vervangende woonruimte? Bemiddelt de gemeente daarin?	Nee.
Mail		Aanvullende vragen en zienswijzen	Antwoord
12-02-2012	19	Het is onwenselijk om dit kleine en in opkomst zijnde buurtje op te zadelen met bovenmatig aantal daklozen en verslaafden die de ganse dag door de straatjes lopen met bierblikken en herrie maken. Door de komst van een Drank en Spijshuis, een makelaarskantoor, een Scooterwinkel en de komst van Versteeglampen begint het eindelijk wat te worden in de Kamp wat geheel teniet gaat door de komst van de opvang.	De belangen van omwonenden versus de morele en wettelijke zorgtaak voor de doelgroep, waar Haarlem als stad voor staat, zal worden afgewogen in de besluitvorming door de gemeenteraad.
	20	Ik heb als verhuurder de (wettelijke) plicht mijn huurders een ongestoord genot van het gehuurde te leveren welke plichtpleging door de komst van deze groep sterk bemoeilijkt zoniet onmogelijk wordt.	Zie antwoord 2.
	21	De doelgroep zal overlast veroorzaken voor de parkeerders in de parkeergarage.	Zie antwoord 1.
26-02-2012	22	De Kampgarage is niet bemenst en er is	Zie antwoord 1.

		dus geen permanente bewaking van de garage en de directe omgeving. Hoe wordt hiermee omgegaan als de unilocatie aan de GOG komt?	
	23	Welke ingang tot de unilocatie wordt opengesteld? De ingang aan de Witstraat of de GOG? Hebben we hier nog invloed op?	Zie antwoord 1.
	24	Voor de veiligheid en leefbaarheid kan ervoor worden gezorgd dat de straatverlichting rondom de unilocatie geoptimaliseerd wordt als hier door bewoners om gevraagd wordt?	Zie antwoord 1.
	25	Wordt er overwogen om 24-uurs observatie door middel van cameratoezicht te krijgen rondom de gekozen unilocatie?	Zie antwoord 1.

Haalbaarheidsonderzoek Unilocatie

Klein Heiligland 84

BIJLAGE 5 Nota Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Adviezen	4
3	Huidige situatie	5
3.1	Omvang huidige locaties	5
3.2	Status huidige locaties	5
3.3	Huidige marktwaarden	5
3.4	Huidige exploitatie	5
4	Programma van eisen Unilocatie	6
4.1	Inrichtingsplan / inpassingsplan	6
4.2	Afwijkingen ten opzichte van het PvE	6
4.3	Overige gevolgen	8
4.4	Conclusie	8
5	Financiële analyse	9
5.1	Financiële uitwerking	9
5.2	Exploitatiebegroting	10
5.3	Financiële analyse	10
5.4	Conclusie	10
6	Bestemmingsplan en vergunningen	11
6.1	Vigerende bestemming	11
6.2	Uitwerking WABO-procedure	11
6.3	Conclusie	14
7	Interne en externe beheersbaarheid	15
7.1	Beheersplan	15
7.2	Maatregelen interne beheersbaarheid	15
7.3	Omgevingsanalyse	16
7.4	Maatregelen externe beheersbaarheid	16
7.5	Vragen en zienswijzen	16
7.6	Conclusie	16

Bijlagen

1. Inrichtingsplan
2. Exploitatiebegroting
3. Verslag klankbordgroep
4. Beantwoording vragen en zienswijzen

1 Samenvatting

De inrichting

De locatie Klein Heiligland 84 voldoet aan het Program van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Beide instellingen hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

De locatie is te groot voor huisvesting van de unilocatie alleen. Om die reden behoort huisvesting van het ACT-team¹ in deze locatie eveneens tot de mogelijkheden. De verantwoordelijke instellingen Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest hebben verklaard hiertoe bereid te zijn. Datzelfde geldt – in voorkomende gevallen - voor de winternoodopvang.

De exploitatie

De locatie Klein Heiligland 84 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als relatief derde locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

De interne beheersbaarheid in de locatie Klein Heiligland 84 is goed te organiseren. De externe beheersbaarheid is te organiseren. Vanwege het specifieke karakter van de directe omgeving is wel een aantal specifieke maatregelen nodig.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Klein Heiligland 84 in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

¹ Het ACT-team is een samenwerkingsverband van Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest. Zie paragraaf 4.3.

2 Adviezen

Bij de opstelling van dit haalbaarheidsonderzoek, zijn de volgende partijen betrokken:

- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving openbare omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Omgevingsvergunning
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Veiligheid en Handhavingsregie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Wonen, welzijn, gezondheid en zorg
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Ruimtelijk beleid
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Milieu
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Gebiedsmanagement
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Beleid, Openbare Ruimte, Groen en Verkeer
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Communicatie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stedelijke Projecten
- Politieregio Kennemerland
- Klankbordgroep Klein Heiligland
- Leger des Heils
- Brijder Verslavingszorg

3 Huidige situatie

Momenteel zijn de betreffende functies verdeeld over een drietal locaties:

- sociale verslavingszorg Spaarne/Gravinnesteeg (pand eigendom Brijder Verslavingszorg)
- dagopvang Magdalenaklooster (pand eigendom gemeente)
- nachtopvang Bakenessergracht (pand eigendom gemeente)

De dag – en nachtopvang vallen onder de verantwoordelijkheid van het Leger des Heils, de sociale verslavingszorg valt onder de Brijder Verslavingszorg. De gebruikerspost is slechts een onderdeel van het gehele pand van de Brijder Verslavingszorg aan het Spaarne.

3.1 Omvang huidige locaties

De omvang van de huidige locaties bedraagt totaal circa 750 m2 bruto (Magdalenaklooster circa 200 m2 bruto, Bakenessergracht circa 350 m2 bruto en Gravinnesteeg circa 200 m2 bruto). Deze is niet representatief doordat er door de gesplitste huisvesting extra ruimte nodig is en omdat de verouderde situatie niet meer acceptabel is.

3.2 Status huidige locaties

De huidige locaties dag- en nachtopvang zijn sterk verouderd en voldoen niet aan huidige maatstaven voor zorg, opvang en veiligheid. De huidige locatie verslavingszorg voldoet wel.

3.3 Huidige marktwaarden

Een deel van de kosten van het project unilocatie wordt gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de huidige, gemeentelijke 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 resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-

3.4 Huidige exploitatie

De gemeente Haarlem onderhoudt subsidierelaties voor de uitvoering van de dag- en nachtopvang met het Leger des Heils en voor sociale verslavingszorg (inloopruimte, gebruikersruimte, methadonverstrekking) met Brijder Verslavingszorg. Onderdeel van deze subsidierelaties zijn onder meer de kosten voor de huidige huisvesting en beveiliging.

De vergelijking tussen de subsidierelatie en de uiteindelijke exploitatiekosten voor de vestigingsplaats van de unilocatie maken deel uit van de financiële paragraaf van het raadsbesluit.

4 Programma van eisen Unilocatie

Door het Leger des Heils en de Brijder Verslavingszorg is een gezamenlijk Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Het PvE is leidend geweest bij de zoektocht naar en de realisatie van de unilocatie.

4.1 Inrichtingsplan / inpassingsplan

Het inrichtingsplan staat in bijlage 1.

Toelichting inpassingsplan:

Het pand is geen rijksmonument of gemeentelijk monument, maar valt wel onder beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat het pand van binnen vrij in te delen is.

Begane grond

Bij de entree is een luik aan de linkerkant gecreëerd zodat bezoekers zich kunnen melden bij de balie. Vanuit de centrale hal kan men direct naar alle belangrijke ruimten die vanwege de verbinding gesitueerd moeten worden op de begane grond: dagopvang, activiteitenruimte, woonkeuken, methadonpost, gebruikersruimten, spreekkamers, artsenkamers, etc.

De situering van dagopvang en woonkeuken is gescheiden van de methadonpost en gebruikersruimten. Het is namelijk niet de bedoeling dat bezoekers van de dagopvang naar de methadonpost en gebruikersruimten (en ook andersom) kunnen lopen zonder direct toezicht vanaf de balie.

1^e verdieping

De 1^e verdieping is geheel bestemd voor de nachtopvang. De slaapkamers (15 stuks) en sanitaire voorzieningen voor de nachtopvang zijn dan op deze verdieping gesitueerd.

2^e verdieping

Ten behoeve van de winternoodopvang zijn er op de 2^e verdieping extra slaapkamers gecreëerd. Deze kamers en bijbehorende sanitaire voorziening zijn gesitueerd aan de voorkant van het pand.

Aan de achterkant van het pand zijn er kantoorruimten gecreëerd, waarvan 3 kantoorruimten voor het ACT-team.

3^e verdieping

De ruimte op deze verdieping kan gebruikt worden als kantoorruimte, welke vrij in te delen is t.b.v. meerdere gebruikers.

Het inrichtingsplan staat in bijlage 1.

4.2 Afwijkingen ten opzichte van het PvE

Hieronder is het benodigde m2 (minimaal en maximaal) volgens het PvE van de Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils d.d. september 2011 weergegeven.

Voor punt 16 en 17 (ruimte intern) zie ook punt 2.

AFWIJKINGEN RUIMTEN VOLGENS PVE T.O.V. RUIMTEN KLEIN HEILIGLAND 84
DD. 30.01.2012

PROGRAMMA VAN EISEN UNILOCATIE HAARLEM		KLEIN HEILIGLAND	
Ruimte intern	Benodigde m2		Aantal m2
	Minimaal	Maximaal	
1. Entree	8	12	7
2. Centrale hal met balie	20	20	21
3. Gebruiksruimte	50	50	32
4. Methadonpost	30	30	56
5. Inloop/ dagopvang	100	110	113
6. Activiteitenruimte	30	100	93
7. Nachtopvang: slaapkamers (15 slaapkamers)	336	336	344
8. Woonkeuken	40	80	58
9. Sanitaire nachtopvang	58	58	80
10. Kantoren	60	60	is al meegerekend
11. Artsenkamers	40	40	17
12. Spreekkamers	36	72	90
13. Sanitair medewerkers	20	20	36
14. Toiletruimte cliënten	20	20	22
15. Diverse opslag	45	45	58
16. Centrale hal met balie	50	50	is al meegerekend
17. Balie met administratie	30	50	is al meegerekend
Totaal	973	1153	1027
Aanvulling ruimten			
1. Kantoor	250	250	288
2. Alcohol gebruiksruimte		16	19
Totaal	250	266	307
SUBTOTAAL		1223	1419
Overige ruimten intern			
1. Invaliden toilet			4
2. Serverruimte			12
3. Technische ruimte			22
4. Overige ruimten (gangen)			419
5. Reserve winteropvang			230
6. Sanitair t.b.v. winteropvang			37
Totaal	0	0	724
TOTAAL		1223	1419
Ruimte extern			
1. Buitenruimte			355
Totaal			355

Het PvE kan volledig worden ingepast in het pand.

4.3 Overige gevolgen

De locatie biedt voldoende ruimte om naast de unilocatie een andere partner te huisvesten.

Op de locatie van Brijder Verslavingszorg is ook het ACT-team gevestigd. Het ACT-team is een samenwerkingsverband van Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest. ACT staat voor Assertive Community Treatment: het actief op zoek gaan naar de cliënt en desnoods het opdringen van hulp. ACT is bedoeld om behandeling te bieden aan mensen met langdurige en complexe psychische problemen, vaak in combinatie met verslavingsproblematiek en dakloosheid. Het richt zich specifiek op zorgmijders en multi-probleem cliënten, waarbij er sprake is van psychiatrische stoornissen, persoonlijkheidsstoornissen, problemen met middelengebruik, huisvesting, slechte medicatietrouw en hinderlijk gedrag. Kortom cliënten die op veel levensgebieden problemen ondervinden en van wie het maatschappelijk leven ernstig verstoord is geraakt.

ACT wordt gekenmerkt door een multidisciplinaire teambenadering, kleine caseload, hulpverlening in de eigen omgeving, zorg voor onbepaalde tijd, flexibiliteit en een grote mate van bereikbaarheid. De doelgroep komt vrijwel overeen met die van de unilocatie zodat er nauwelijks sprake is van een extra toename van het aantal klanten van elders.

Beide instellingen zien mogelijkheden én meerwaarde om het ACT-team te herhuisvesten in samenhang met de unilocatie. Dit betekent een ruimtebeslag van circa 150 m² en een financiële bijdrage aan de exploitatiekosten van jaarlijks €100.000.

Daarnaast is het mogelijk om de winternoodopvang in dit pand te realiseren. Het betreft hier noodopvang voor daklozen bij een gevoelstemperatuur van -2 graden of lager. Dit betekent een financiële bijdrage aan de exploitatiekosten van jaarlijks €40.000.

Op dit moment is het pand in gebruik door de gemeentelijke afdeling Stedelijke Projecten. Indien de keuze valt op deze locatie, dan zal de gemeentelijke afdeling verhuizen naar de Brinkmannpassage.

4.4 Conclusie

De locatie voldoet aan het Program van Eisen. Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils hebben verklaard het zorgverleningsconcept van de unilocatie in deze locatie adequaat uit te kunnen voeren.

De locatie is te groot voor huisvesting van de unilocatie alleen. Om die reden behoort huisvesting van het ACT-team en de winternoodopvang in deze locatie eveneens tot de mogelijkheden. De verantwoordelijke instellingen Brijder Verslavingszorg en GGZ Ingeest hebben verklaard hiertoe bereid te zijn. Datzelfde geldt – in voorkomende gevallen - voor de winternoodopvang.

5 Financiële analyse

5.1 Financiële uitwerking

Van de vier onderzochte locaties zijn er drie in het bezit van de gemeente Haarlem en één locatie (Wilhelminastraat 32-36) is particulier bezit. De boekwaarde van de gemeentelijke panden zijn bekend maar wijken fors af van de werkelijke waarde. Van de locatie in particulier bezit is geen boekwaarde bekend.

Wij hebben de volgende uitgangspunten voor de financiële analyse gehanteerd:

- Voor de berekening van de exploitatiekosten en om de panden onderling vergelijkbaar te maken, is er gekozen voor de getaxeerde waarde.
- De huidige beveiligingskosten en overige beheerkosten kunnen lager worden ingeschat bij de nieuwe locatie waar alle functies gezamenlijk zijn ondergebracht. Vandaar dat besparing mogelijk is op beheerkosten zoals uit de tabel blijkt. Voor de kosten van de beveiliging is uitgegaan voor deze locatie van een voorlopige inschatting van de kosten op basis van 3 uitgebrachte offerten van 2 ton per jaar.
- De gebruikskosten zijn in overleg met Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg voor de locatie bepaald.
- Het onderhoud van de locaties is in de exploitatiebegroting meegenomen.
- Indien de locatie onvoldoende mogelijkheden biedt voor het huisvesten van de kantoorruimtes en hiervoor dus een andere locatie moet worden gevonden (conform Program van Eisen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg), dan moet rekening worden gehouden met een extra exploitatielast van ca. €100,- per m² per jaar exclusief btw.
- De verbouwingskosten zijn door een extern bureau bepaald op basis van eenheidsprijzen en meegenomen in het schema.
- Het uitgangspunt om binnen de huidige begroting de unilocatie te realiseren is mogelijk indien de opbrengsten van de huidige locaties verrekend worden.
- Binnen de gemeentebegroting wordt nagegaan in hoeverre de opbrengsten van gemeentelijke panden staan begroot als mogelijke dekking voor andere projecten.
- De aanschafwaarde dient te worden vermeerderd met de kosten koper en de uit te voeren bouwkundige aanpassingen welke per pand begroot zijn. De aanschafwaarde dient te worden verminderd met de geprognosticeerde boekwinst van de beide achter te laten panden.
- Hieruit komt de totale investering naar voren waarop per jaar afgeschreven wordt, gekozen is voor een afschrijftermijn van 40 jaar op basis van annuïteit tegen een rente percentage van 5%.
- Op de grondwaarde wordt niet afgeschreven.
- Voor de inrichtingskosten, zoals de beveiligingsinstallatie, is een afschrijvingstermijn van 10 jaar aangehouden.
- Niet van alle panden is er een MeerJarenOnderhoudsPlanning beschikbaar. Om toch een indicatie te geven wordt per pand 2% van de totale investering minus grondwaarde als instandhoudingonderhoud aangehouden.
- Van de jaarlijkse exploitatiekosten zoals verzekeringen, WOZ en overige vaste lasten zijn zoveel mogelijke de werkelijke kosten opgenomen.
- Onder de post beheerskosten zijn de incassokosten (huur), de financiële administratieve en de overige beheerskosten meegenomen.
- Speciaal aandacht voor eventueel niet verrekenbare BTW.
- Wanneer rekening gehouden wordt met groot onderhoud en eventuele leegstand kunnen we met gebruikmaking van bovengenoemde gegevens spreken van een kostprijsdekkende huur.

5.2 Exploitatiebegroting

De jaarlijkse berekende exploitatiekosten voor Klein Heiligland bedraagt €600.386. Dat is inclusief de huuropbrengsten voor medegebruik van het ACT-team en de winternoodopvang, en exclusief de eenmalige kosten die samenhangen met de verhuizing van de huidige gebruikers van het pand: de gemeentelijke afdeling Stedelijke Projecten.

De exploitatiebegroting staat uitgewerkt in bijlage 2.

5.3 Financiële analyse

Met betrekking tot de dekking wordt voornamelijk uitgegaan van de volgende dekkingsbronnen:

- Het beschikbare investeringsbudget voor de stichtingskosten van de unilocatie wordt verkregen door de geprognosticeerde opbrengsten van de twee gemeentelijke panden (Magdalenaklooster en Bakenessergracht 8 – 10) minus de huidige boekwaarden.
- Werd in vorige berekeningen de WOZ-waarde meegenomen, thans is er de beschikking over de getaxeerde waarde conform huidig gebruik wat resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-
- Deze verkoopopbrengst is in mindering gebracht op de te plegen investering.

5.4 Conclusie

De locatie Klein Heiligland 84 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als derde locatie naar voren.

Locatie	Exploitatie per jaar
Gedempte Oudegracht 138	€480.644
Klein Heiligland 84	€600.386
Oudeweg 93-95	
- variant 1	€694.333
- variant 2	€707.853
- variant 3	€693.964
Wilhelminastraat 32-36	€550.629

Deze vergelijking zegt overigens niets over de feitelijke exploitatiekosten en de financiële effecten voor de gemeentelijke begroting en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. De uitwerking hiervan wordt beschreven in het raadsbesluit bij de keuze voor de vestigingsplaats voor de unilocatie.

6 Bestemmingsplan en vergunningen

6.1 Vigerende bestemming

Ter plaatse is het bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp van kracht. Dit bestemmingsplan is een beschermend bestemmingsplan, dat houdt in dat het bestemmingsplan dient ter bescherming van het stadsgezicht.

Het pand heeft de bestemming “Gemengde doeleinden B”. Op basis van artikel 10, tweede lid, van het bestemmingsplan zijn hier maatschappelijke doeleinden toegestaan. De unilocatie is op zichzelf een maatschappelijke voorziening, maar er vindt een mix van activiteiten plaats (dagopvang, nachtopvang, gebruikruimte, uitgiftepunt voor medicatie, toezicht op dosering van medicatie), waardoor deze niet exact is aan te merken als één van de genoemde voorzieningen in het bestemmingsplan, maar meer een mix vormt daarvan. De unilocatie is daarom naar ons oordeel in strijd met het bestemmingsplan, maar ligt wel dicht tegen de toegestane bestemming aan. Een deel van de activiteiten zou binnen deze bestemming zijn toegestaan.

Op basis van artikel 4 van het bestemmingsplan mogen hier alleen voorzieningen worden gevestigd die zijn genoemd in de categorieën van de zoneringslijst, met dien verstande dat maximaal categorie 3 is toegestaan. De unilocatie is niet genoemd in de zoneringslijst en past daarmee niet binnen het bestemmingsplan.

Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van een binnenplanse ontheffing voor vestigingen die niet genoemd zijn in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1, onder b zijn toegestaan.

6.2 Uitwerking WABO-procedure

Stedenbouwkundige/planologische onderbouwing

In de Heiliglanden/De Kamp zitten wonen en andere functies door elkaar. Een unilocatie zou ook passend zijn tussen de gemengde functies in deze buurt.

De locatie ligt niet langs een doorgaande route in/tegen het centrum van Haarlem en is daarom minder goed bereikbaar. Het pand ligt wel in de buurt van een parkeergarage.

Het pand ligt aan een smalle straat en bevindt zich in een gebied met veel kleinere straatjes en steegjes. Het houden van toezicht op de directe omgeving en het voorkomen van overlast zal daardoor lastiger zijn.

Cultuurhistorische waarden

Het pand aan Klein Heiligland 84 is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp is een beschermend bestemmingsplan, zodat de relevante afwegingsaspecten hierin zijn opgenomen. De strijdigheden met het bestemmingsplan raken niet de bepalingen met betrekking tot het beschermd stadsgezicht, zodat hieraan wordt voldaan.

Er doen zich daarom vanuit het oogpunt van cultuurhistorie naar ons oordeel geen belemmeringen voor.

Verkeer/parkeren

Voor een unilocatie bestaan geen parkeerkengetallen. Omdat de unilocatie ontstaat uit de samenvoeging van een aantal al bestaande locaties in Haarlem, bestaat er echter goed inzicht in de parkeerbehoefte. Deze bestaat uit 12 parkeerplaatsen ten behoeve van medewerkers.

Aan Klein Heiligland 84 geldt een parkeervergunningenregime. Op basis van de geldende regels komen de medewerkers niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Daardoor zal er geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte rondom Klein Heiligland 84 ontstaan. In de nabijheid van de locatie ligt de parkeergarage De Kamp. Hierin is voldoende ruimte voor het parkeren door de medewerkers van de unilocatie.

De verkeersaantrekkende werking van de unilocatie is zeer beperkt. De medewerkers zullen gebruik moeten maken van parkeergarage De Kamp. Dit valt weg in het totale gebruik van parkeergarage De Kamp.

Bodemonderzoek

Voor zover bekend, zal er ten behoeve van de aanpassing aan Klein Heiligland ten behoeve van de unilocatie niet in de grond geroerd hoeven te worden. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.

Archeologisch onderzoek

Omdat er niet in de bodem geroerd hoeft te worden, zijn er vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen te verwachten.

Flora- en fauna-onderzoek

Om het pand geschikt te maken voor de unilocatie, zijn uitsluitend inpandige verbouwingen noodzakelijk. Vanuit de regelgeving voor de flora en fauna zullen zich daarom geen belemmeringen voordoen.

Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering geeft de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid/functies in (woon) gebieden wordt gelet op onder andere de ligging van de functie/voorziening ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Het instrument milieuzonering wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven welke categorie maximaal is toegestaan.

De unilocatie staat niet genoemd in de in Haarlem als standaard gebruikte lijst met functies/voorzieningen (zoneringslijst). In zo'n situatie wordt bezien of de beoogde functie/voorziening te vergelijken is met een wel genoemde voorziening. Een die er dicht bij komt, zij het van een andere en grotere orde, is een ziekenhuis of een verpleeghuis, die beiden een categorie 2 kennen, waarmee deze voorzieningen goed mengbaar zijn met de bestemming wonen. Anderzijds worden in de zoneringslijst artspraktijken, klinieken en dagverblijven genoemd, die onder categorie 1 vallen. Alles afwegend gaan wij uit voor de unilocatie van categorie 2.

Daarbij vergt met name de verkeersaantrekkende werking van de voorziening nog een rol. Dit beoordelen wij als volgt. Bezoekers van het complex zullen met name wandelend of fietsend de beoogde locatie bereiken. Overigens is vastgesteld, dat de beoogde voorziening geen meetbare toename van de verkeersintensiteit in de nabijheid met zich brengt. Gezien het feit dat de parkeergarage al aan een redelijk drukke route is gesitueerd zal de verkeersaantrekkende werking van de voorziening niet tot extra hinder leiden.

Eventuele emissies vanuit de voorziening op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar, welke standaard worden beoordeeld, hoeven geen problemen voor de omgeving op te leveren, bij het hanteren van standaard maatregelen. De voorziening zal aan alle te stellen normen op het

gebied van de milieuwetgeving moeten voldoen. Indien sprake is van een eventuele buitenruimte, kunnen hieraan regels worden verbonden, bijvoorbeeld omtrent de tijden waarin deze wordt opengesteld, om de mogelijke hinder daarvan zoveel mogelijk te beperken

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het aspect openbare orde/veiligheid bij de standaard milieubeoordeling niet in de beschouwing wordt meegenomen.

Gelet op het bovenstaande past de unilocatie qua milieuzonering binnen het bestemmingsplan, aangezien hier maximaal categorie 3 wordt toegestaan. Er doen zich daarom naar ons oordeel vanuit juridisch oogpunt vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor om de unilocatie hier te vestigen.

Wet milieubeheer

De unilocatie is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het is aan te merken als een type B-inrichting en valt daarmee onder het Activiteitenbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit gelden er regels voor deze inrichting, waaronder regels ten aanzien van geluid. Indien en voor zover dit deze voorschriften niet afdoende zijn, kunnen er nog maatwerkvoorschriften worden gesteld. Wij zien hierin daarom geen belemmeringen voor het realiseren van een unilocatie op deze plek.

Daarnaast draagt de houder van de inrichting een verantwoordelijkheid voor de effecten van de inrichting in de onmiddellijke omgeving, waarbij een norm van 25 meter wordt aangehouden. Dit wordt voor de unilocatie vorm gegeven door het opstellen van een beheersplan, waarin wordt opgenomen hoe overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hier hoeft zich daarom evenmin een belemmering voor te doen.

Akoestisch onderzoek

Een unilocatie is geen geluidgevoelige bestemming, zodat dit aspect verder niet aan de orde is.

Luchtkwaliteit

De verkeersaantrekkende werking van de unilocatie is dusdanig gering, dat dit geen meetbare effecten zal hebben op de luchtkwaliteit. Er doen zich op dit punt dus geen belemmeringen voor.

Waterhuishouding

Omdat er geen toename van de verhardingen zal plaatsvinden, heeft de realisatie van de unilocatie geen effecten op de waterhuishouding.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Over het terrein van Klein Heiligland 84 loopt een vluchtweg voor de panden aan de Gasthuisvest. Op basis hiervan is het afsluiten van het buitenterrein niet zonder meer toegestaan. Er kunnen zich dus privaatrechtelijke belemmeringen voordoen.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project

Er bestaat maatschappelijke weerstand tegen de realisatie van een unilocatie op deze plek, als ook op alle andere plekken. De zorgplicht van het college ten aanzien van de zorg en opvang voor dak- en thuislozen kan conflicteren met de belangen van omwonenden. Het college neemt dit punt mee in haar afweging omtrent de uiteindelijke locatie voor deze voorziening.

Economische uitvoerbaarheid van het project

Zie hiervoor het haalbaarheidsonderzoek naar de financiële aspecten van deze locatie.

6.3 Conclusie

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

7 Interne en externe beheersbaarheid

7.1 Beheersplan

Uitgangspunt is dat het niveau van veiligheid en beheersbaarheid zoals dat nu geldt voor de drie afzonderlijke locaties minimaal wordt gehandhaafd voor de unilocatie.

Het beheersplan voor de unilocatie valt uiteen in een drietal onderdelen:

- maatregelen interne beheersbaarheid
- maatregelen externe beheersbaarheid
- beheersconvenant

Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils zijn primair verantwoordelijk voor de beheersbaarheid in de unilocatie. Het betreft hier zowel fysieke maatregelen in het pand, als ook de handhaving van gedrags- en huisregels. De maatregelen ten aanzien van de interne beheersbaarheid zijn opgesteld door Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie.

Gebruikers van de unilocatie zijn zelf verantwoordelijk voor hun gedrag in de openbare ruimte. Handhaving hiervan is een taak van politie en handhavers. De verantwoordelijkheid van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg betreft het aanspreken van hun cliënten op hun gedrag in de directe nabijheid van de unilocatie en het handhaven van de gedragsregels in de directe nabijheid van de unilocatie.

Ten aanzien van de beheersbaarheid in de omgeving van de unilocatie wordt er, naast enkele noodzakelijke maatregelen, een beheersconvenant afgesloten tussen Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie dat wordt opgesteld in overleg met omwonenden en de wijkraad. In dit convenant worden afspraken vastgelegd over de volgende onderwerpen:

- beheer en gebruik openbare ruimte (vaststellen van een streefbeeld voor het schoonhouden van de omgeving, toedeling van verantwoordelijkheden over beheer en schoonmaak, wijze van meldingen van signalen et cetera)
- de inzet van de politie
- de inzet van gemeentelijk handhavers
- huisregels en de wijze van handhaving door Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg
- registratie en afhandeling van overlastsituaties
- het instellen van gestructureerd overleg tussen partijen.

Het beheersconvenant wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het precieze beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.

7.2 Maatregelen interne beheersbaarheid

De interne beheersmaatregelen zijn primair een verantwoordelijkheid van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Maatregelen betreffende de beheersbaarheid binnen de unilocatie:

- De huidige inzet van 24-uurstoezicht in de locatie in de vorm van de inhuur van een beveiligingsbedrijf blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van cameratoezicht in de locatie blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van professionele medewerkers in de locatie blijft gehandhaafd.
- In de unilocatie komt een detectiepoort bij de ingang.
- De huidige huisregels en gedragsregels inclusief het hieraan verbonden handhavingsbeleid blijft gehandhaafd. Deze worden waar nodig aangepast aan het specifieke karakter van de locatie.

7.3 Omgevingsanalyse

In de directe omgeving van Klein Heiligland 84 zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van de externe beheersbaarheid van de unilocatie. Het betreffen:

- Overlast van de bezoekers onderweg naar of komende vanaf de unilocatie, door een relatief rustige woonstraat.
- De vele portieken, nissen en steegjes in de directe omgeving van de unilocatie geven de bezoekers de kans om te gaan hangen, drinken dan wel te gaan gebruiken. Het afsluiten van historische steegjes zal hier geen optie kunnen zijn.
- In de directe nabijheid van het pand is een hofje en een balletschool. Deze hebben nu een open karakter.
- De waterzijde van de Gasthuisvest kan een punt zijn waar men gaat hangen, drinken dan wel gebruiken.
- Deze locatie is gelegen in een rustige woonstraat waar weinig andere omgevingsgeluiden zijn die eventuele overlast overstemmen.
- De Egelantiertuin. Deze wordt 's avonds en 's nachts afgesloten door bewoners.
- De Albert Heijn in de Grote Houtstraat kan mogelijk een grotere toeloop krijgen van de alcoholisten uit de unilocatie.
- Er loopt een vluchtweg over het terrein ten behoeve van de Gasthuisvest. Bij het afsluiten van de buitenruimte moet hiermee rekening worden gehouden.
- De locatie ligt niet aan een doorgaande route en is daarom minder goed bereikbaar.

7.4 Maatregelen externe beheersbaarheid

Maatregelen betreffende de externe beheersbaarheid van de unilocatie:

- Een ruimte in de unilocatie waar ook alcohol gedronken mag worden. Dit neemt een grote hoeveelheid overlast in de buurt weg. Deze moet toegankelijk zijn voor alle alcoholisten en niet alleen voor de Brijder geïndiceerde cliënten.
- Ruime openingstijden voor de gebruikersruimten (spuiten, roken en alcohol), van 08.30 tot 22.00 uur zodat dit geen reden kan zijn om op straat te gebruiken.
- Iedere dak- en thuisloze krijgt toegang tot de dagopvang.
- Infrastructurele maatregelen zodat potentiële hangplekken niet als overlastlocatie gebruikt kunnen gaan worden.
- Extra verlichting op plekken die op dit moment donker zijn.
- Gerichte surveillance van toezichthouders/beveiliging/politie in de buurt.

7.5 Vragen en zienswijzen

Er zijn vragen en zienswijzen verzameld via de klankbordgroep, het e-mailadres unilocatie@haarlem.nl, brieven en een wijkschouw.

Het verslag van de klankbordgroep staat in bijlage 3.

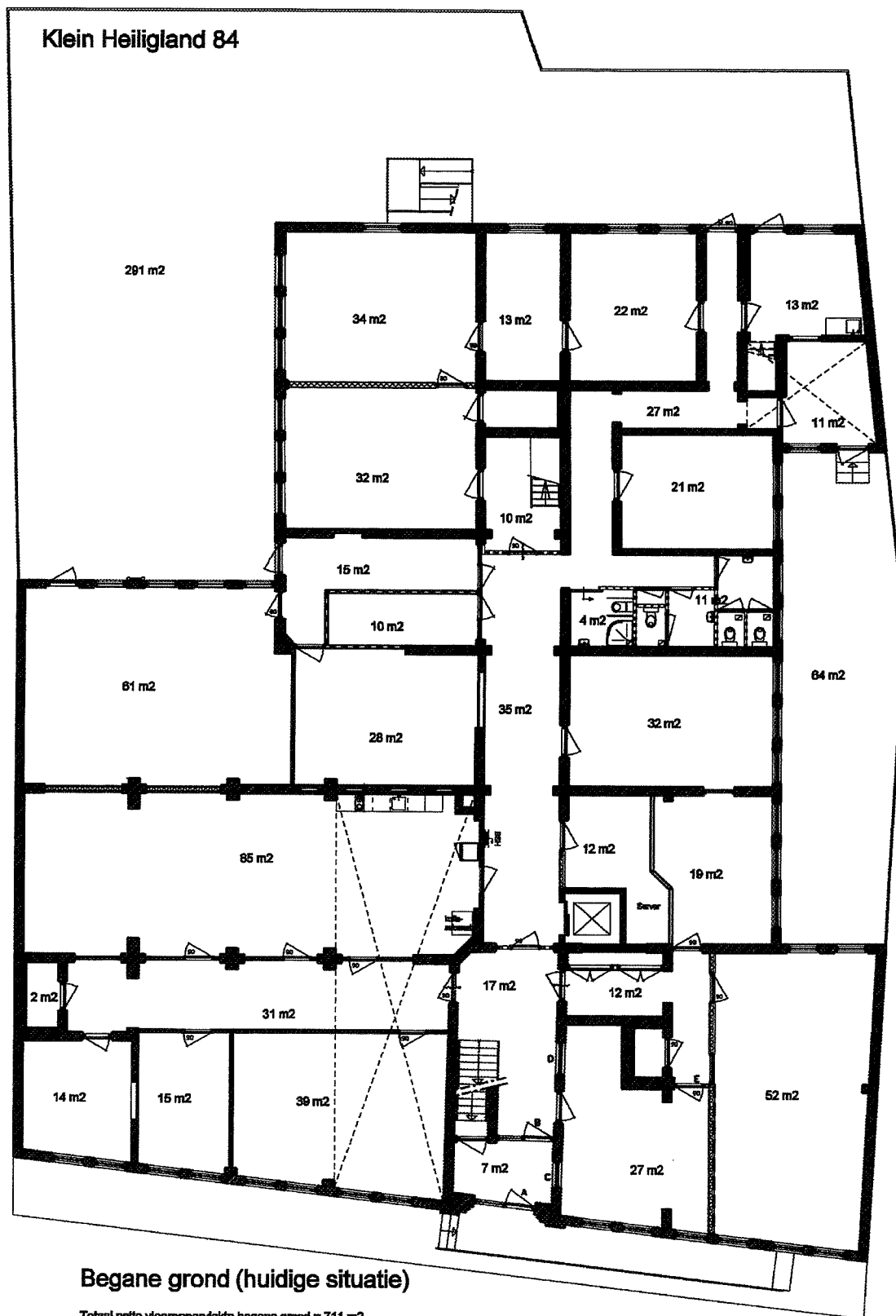
De vragen en zienswijzen en de beantwoording hiervan door het college van Burgemeester en Wethouders staan in bijlage 4. De beantwoording van deze vragen en zienswijzen zijn aanvullend op de beheersvraagstukken.

7.6 Conclusie

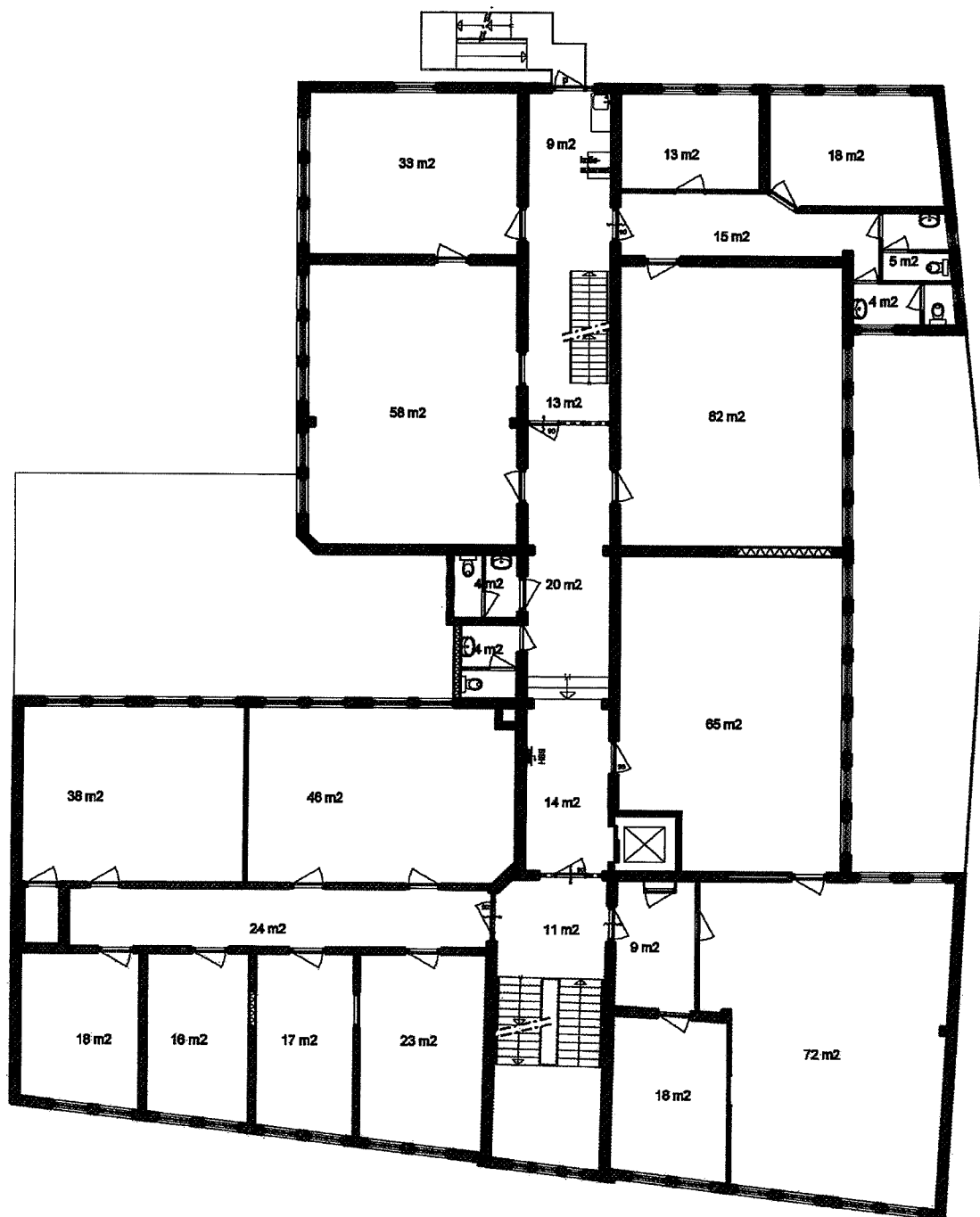
De interne beheersbaarheid in de locatie Klein Heiligland 84 is goed te organiseren.
De externe beheersbaarheid in de locatie Klein Heiligland 84 is te organiseren.

BIJLAGE 1

1. Tekeningen bestaande toestand



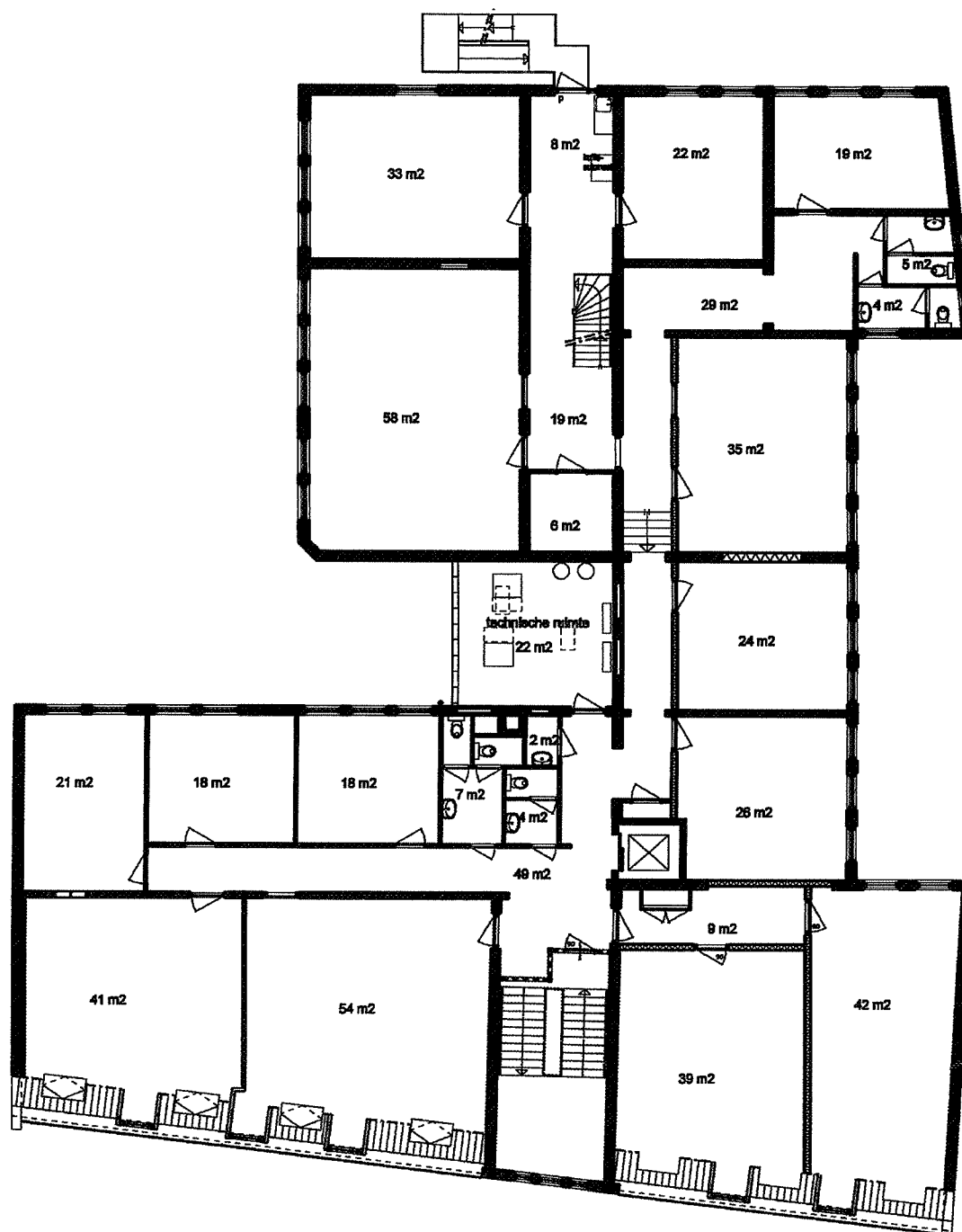
Klein Heiligland 84



1e verdieping (huidige situatie)

Totaal netto vloeroppervlakte 1e verdieping = 629 m²

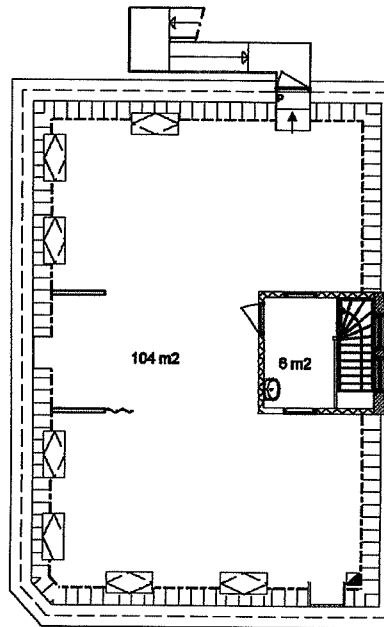
Klein Heiligland 84



2e verdieping (huidige situatie)

Totaal netto vloeroppervlakte 2e verdieping = 614 m²

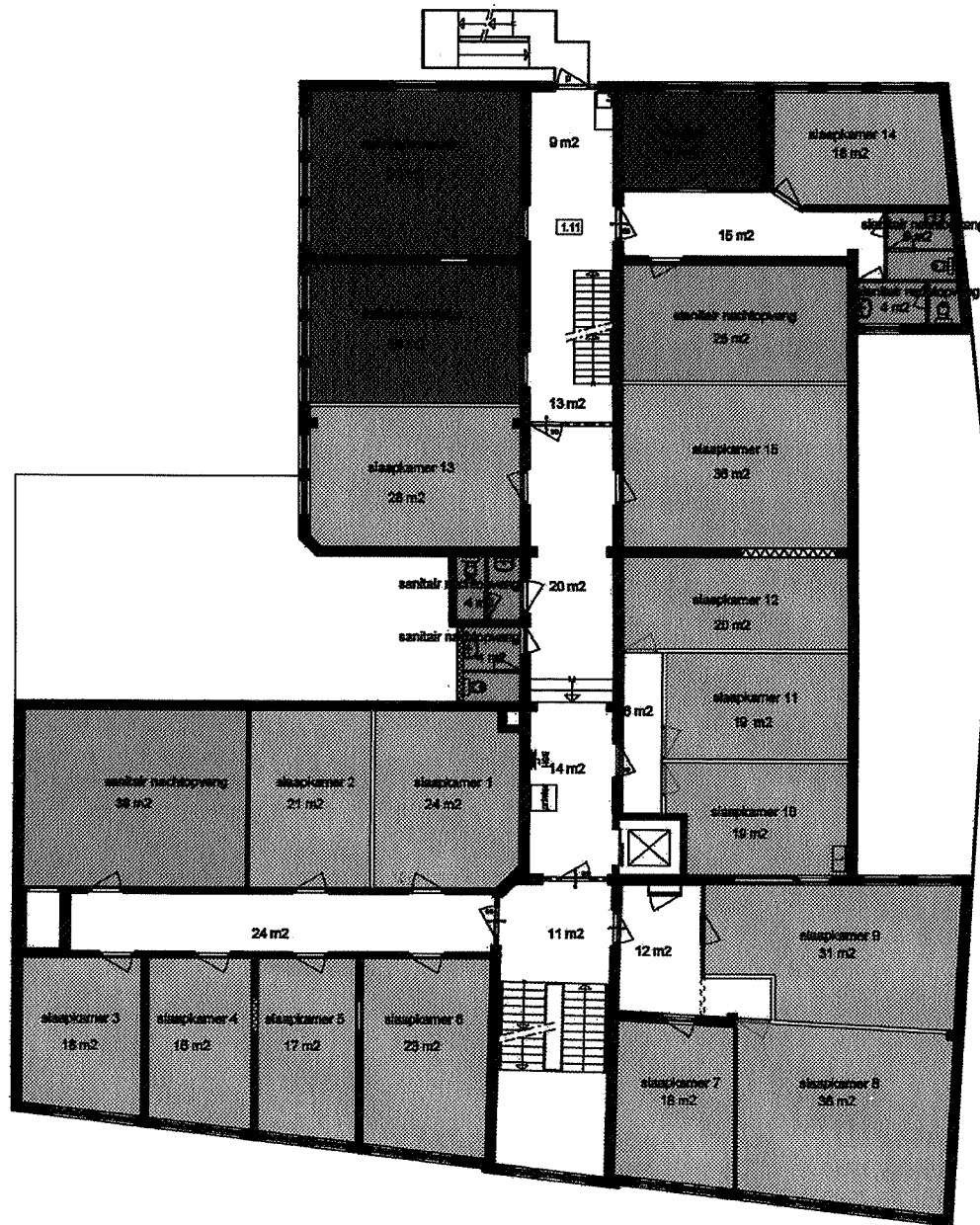
Klein Heiligland 84



3e verdieping (huidige situatie)

Totaal netto vloeroppervlakte 3e verdieping = 110 m²

Klein Heiligland 84



1e verdieping

Netto vloeroppervlakte 1e verdieping = 622 m²

Reinvoel:

..... risicovloer
 - - - - - vloer te plaatsen bij de schiedrijgswand
 - - - - - vloer
 - - - - - vloer te plaatsen

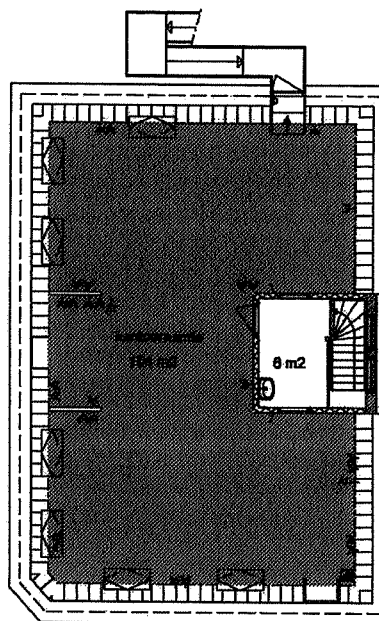
■ slaapkamer
 ■ sanitair nachtopvang

■ activiteitsruimte

■ speel

□ verkeersruimte:
 entree, gangen

Klein Heiligland 84



Zolder

Netto vloeroppervlakte 3e verdieping = 110 m²

Referentie:

- slaar
- slaar te plaatsen lichte scheidingwand
- - - - - slaar
- ==== te slijpen wand

-  kantoren
-  verkeersruimte:
entree, gangen

Klein Heiligland 84

Investering Gebouw

Aanschafwaarde € 2.031.500
Verbouwingskosten (uitgaande van 2.000 m2 i.p.v. 2.436 m2 bvo) € 2.920.000
Totale investering € 4.951.500
Grondwaarde € 756.000
€ 4.195.500
€ 810.000
€ 3.385.500

Boekwinst Magdalenaklooster en Bakkemessergracht Investering Opstal

Afschrijvingstermijn aantal jaren 40
Restwaarde opstal na afschrijving -
Restwaarde grond=oorspronkelijke waarde niet geïndexeerd € 756.000
Rente percentage 5,00%
Afschrijvingsmethode lineair annuïteit
Inflatie percentage per jaar 2,50%

Investering inrichting afschrijvingstermijn aantal jaren

*1) € 190.000
10

Jaarlijkse Exploitatie

jaar annuïteit van de investering opstal € 195.897
jaar annuïteit van de investering inrichting € 24.183
Totaal exploitatiekosten € 220.080

Vaste kosten

verzekering op herbouwwaarde 0,04% € 1.678
waterschaplasten € -
rooiflasten € 131
OZB gebruiker 0,15517% € 7.683
OZB eigenaar 0,18369% € 9.591
overige belastingen € 313
Totaal vaste kosten € 19.396

Beheerskosten

toezicht pand vanuit gemeente € 5.000
beveiliging € 200.000
Totaal beheerskosten € 205.000

Onderhoudskosten

instandhouding 2,00% € 83.910
huurders onderhoud € 6.000
Totaal onderhoudskosten € 89.910

Overige kosten

gas/water/electra € 66.000

Schoonmaakkosten

€ 65.000

Extra te Verhuren ruimte kantoor

€ 65.000-
€ 650.346

Totaal

*1) Ventilatiesysteem gebruikers/ruimte, keukeninstallatie, aanpassing ballen (veiligheidsglas)

*2) Gezien de hoge verbouwingskosten is voor de bepaling van de herbouwwaarde de investering aangehouden

*3) Normaliter zijn dit kosten die voor de gebruiker betaald moeten worden

*4) Op basis van in te zetten personeel (uurtarief/3 offertes) voor beveiliging in- en om het pand, rest via handhaving

*5) Zoals glasbreuk, hang- en sluitwerk

*6) Inschatting op basis van de beschikbare bvo's

*7) Pand is te groot, opbrengst medegebruik daarnaast nog extra verhuur potentieel van 400 m2



Haarlem

Gemeente Haarlem

Verslag

Aan Deelnemers klankbordgroep Klein Heiligland

Van Piet Haker
Sector/Afdeling STZ/WWGZ
Doorkiesnummer
E-mail phaker@haarlem.nl
Datum 14 februari 2012
Kopie aan -
Bijlage(n) -
Onderwerp verslag klankbordgroep Klein Heiligland

Onderwerp : klankbordgroep unilocatie, locatie Klein Heiligland
Datum : 13 februari 2012
Aanwezig : vier bewoners waarvan twee wijkraadsleden, vier ambtenaren

1. Opening en kennismakingsronde

De voorzitter opent de bijeenkomst met een woord van welkom en er volgt een kennismakingsronde. Alle mensen die zich opgegeven hebben zijn uitgenodigd. Niet iedereen is echter gekomen.

2. Toelichting op de avond

De projectleider licht de stand van zaken unilocatie toe. Het college heeft zich na beoordeling van 35 locaties, uitgesproken voor vier locaties die in aanmerking komen voor een haalbaarheidsonderzoek. Het haalbaarheidsonderzoek betreft een gedetailleerde uitwerking van alle aspecten van de betreffende locatie, zoals een financiële doorlichting van de eenmalige inrichtingskosten en structurele exploitatiekosten, de uitwerking van het bestemmingsplantraject, de feitelijke inrichtingsmogelijkheden van het pand en de veiligheid en beheersbaarheid in en om de locatie.

Voor dit laatste zijn de klankbordgroepen (elke locatie heeft een eigen klankbordgroep) in het leven geroepen. Deze klankbordgroepen hebben tot doel om met bewoners en wijkraden van gedachten te wisselen over de gevolgen van de mogelijke vestiging van de unilocatie in de wijk. Dat maakt dan ook integraal onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken.

De projectleider meldt nadrukkelijk dat er geen sprake is van een voorkeurslocatie: elke locatie kent zijn voor- en nadelen en deze worden zo objectief mogelijk in beeld gebracht. Uiteindelijk zal de gemeenteraad tot een locatiekeuze moeten komen op basis van een eigen afweging van alle feiten en argumenten. Ook de argumenten die naar voren worden gebracht in deze klankbordgroep.

3. Opmerkingen en vragen van de bewoners

De aanwezigen hebben de nodige vragen over de criteria en hoe de diverse locaties zijn beoordeeld. De projectleider wijst erop dat al deze informatie terug te vinden is op de website www.haarlem.nl/unilocatie. Daar is ook het verdere verloop van het proces te volgen. Alle stukken worden hier gepubliceerd.

De aanwezigen brengen de volgende knelpunten onder de aandacht:

- De komst van een unilocatie leidt hoe dan ook tot extra overlast in de buurt, waar de bewoners niet op zitten te wachten. Bovendien heeft de gemeente op verzoek van de wijkraad nu juist een aantal maatregelen genomen om overlast in de buurt verder terug te dringen, waaronder het weghalen van enkele openbare bankjes.
- De Houtbrug is juist van de overlast af en ook de overlast in de Egelantiertuin is onder controle.
- Klein Heiligland is zowiezo een smalle straat met aangrenzend nog smallere steegjes. In de smalle straat Klein Heiligland staan veel auto's geparkeerd, dat maakt het nog smaller en gevoeliger voor overlast en schade.
- Je komt de doelgroep de hele dag tegen, ook de kinderen in deze kinderrijke buurt worden continu geconfronteerd met verslaafden en daklozen. Bovendien worden er op de huidige locatie ook gebruikte naalden gevonden, en dat is een gevaar voor spelende kinderen.
- In de directe omgeving zijn er supermarkten, kroegen en koffieshops, zodat het wel erg makkelijk wordt voor de doelgroep om aan middelen te komen.
- Er is water in de buurt met bootjes, het risico bestaat dat de doelgroep zich gaat verschansen in de bootjes.
- Tussen Klein Heiligland en Groot Heiligland ligt een binnentuin dat overdag voor iedereen toegankelijk is.
- De komst van de unilocatie leidt tot waardedaling van de huizen en veroorzaakt daarmee potentiële onverkoopbaarheid.

4. Vervolgvoorstel

De projectleider licht toe dat de uitvoering van de haalbaarheidsonderzoeken staan gepland voor de maanden februari en maart. Vervolgens worden alle onderzoeken door het college aan de gemeenteraad aangeboden, nadat de raadscommissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht. In het politieke besluitvormingstraject staat het voor alle belanghebbenden vrij om gebruik te maken van spreekrecht en ook voor de commissie of de raad hun zienswijze kenbaar te maken. Het politieke besluitvormingsproces start in april.



Haarlem

3

Wanneer de unilocatie feitelijk haar deuren opent, is nu niet te zeggen. Dat is afhankelijk van allerlei factoren die per locatie verschillen.

Op verzoek van de gemeente wordt er een schouw georganiseerd om ter plekke de omgeving van Klein Heiligland te beoordelen. Deze vindt plaats op donderdag 23 februari, 17.00 uur, start bij Klein Heiligland 84.

Naar aanleiding van de discussie licht de projectleider toe dat het dienstverleningsconcept voor de unilocatie ook is ingericht op het beheersbaar houden van overlast in en om de locatie. Zo zijn er strenge huisregels, komen er alleen maar mensen in de unilocatie die daarvoor zijn geïndiceerd door de gemeente, komt er een dagbestedingsprogramma en een beheersplan. De aanwezigen verzoeken om een toelichting op het concept unilocatie door Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. De projectleider zal dit punt, na afronding van alle eerste klankbordbijeenkomsten bespreken.

De aanwezigen verzoeken om een gezamenlijke bijeenkomst met de vier betrokken wijkraden en omwonenden. De projectleider zal dit punt met de overige klankbordgroepen bespreken.

5. Samengevatte planning (onder voorbehoud)

23 februari 2012:	Wijkschouw (17.00 uur)
Maart 2012:	Afronding vier haalbaarheidsonderzoeken
April 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door B&W
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de commissie Samenleving
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de gemeenteraad

6. Actiepunten gemeente

Overwegen bijeenkomst met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils
Overwegen gezamenlijk overleg met de vier betrokken klankbordgroepen

Met vriendelijke groet,

Piet Haker
Projectleider unilocatie

Locatie Klein Heiligland		
Klankbord-groep	Vragen en zienswijzen klankbordgroep	Antwoord
13-02-2012	1 De komst van een unilocatie leidt hoe dan ook tot extra overlast in de buurt, waar de bewoners niet op zitten te wachten. Bovendien heeft de gemeente op verzoek van de wijkraad nu juist een aantal maatregelen genomen om overlast in de buurt verder terug te dringen, waaronder het weghalen van enkele openbare bankjes. De Houtbrug is juist van de overlast af en ook de overlast in de Egelantiertuin is onder controle	Overlast door de doelgroep van de unilocatie, verslaafden en dak- en thuislozen, evenals die van andere doelgroepen, is voor een deel niet te voorkomen. Wel is het dienstverleningsconcept van de unilocatie erop gericht om deze zoveel mogelijk te beperken. Zo wordt aan de unilocatie een dagbestedingsprogramma gekoppeld, er is permanent toezicht en er zijn strenge huisregels die ook worden gehandhaafd. Er komt een beheersplan waarin bewoners, handhavers, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg afspraken maken over de beheersbaarheid in en om de locatie. Ervaringen met soortgelijke voorzieningen voor deze doelgroepen in de stad wijzen uit dat het goed mogelijk is om te komen tot een beheersbare en acceptabele situatie. Hoe het beheersplan er uit komt te zien, is afhankelijk van de uiteindelijke locatiekeuze.
	2 Klein Heiligland is sowieso een smalle straat met aangrenzend nog smallere steegjes. In de smalle straat Klein Heiligland staan veel auto's geparkeerd, dat maakt het nog smaller en gevoeliger voor overlast en schade.	Dit zal deel uitmaken van het beheersplan. Het beheersplan wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.
	3 Je komt de doelgroep de hele dag tegen, ook de kinderen in deze kinderrijke buurt worden continu geconfronteerd met verslaafden en daklozen. Bovendien worden er op de huidige locatie ook gebruikte naalden gevonden, en dat is een gevaar voor spelende kinderen.	De gemeenteraad heeft het zoekgebied voor de unilocatie vastgesteld. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de doelgroep, verslaafden en dak- en thuislozen, zich altijd zullen begeven in het centrumgebied, omdat daar de voorzieningen zijn die zij nodig hebben. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij niet voorkomen dat de doelgroep in het straatbeeld te zien is. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af. In het op te stellen beheersplan maken wij hierover nadere afspraken met omwonenden, exploitanten en handhavers. De doelgroep bestaat overigens gewoon uit mensen, die in principe geen kinderen kwaad willen doen.
	4 In de directe omgeving zijn er supermarkten, kroegen en koffiehops, zodat het wel erg makkelijk wordt voor de doelgroep om aan middelen te komen	De unilocatie is geen gesloten instelling en het staat de bezoekers vrij om te gaan en staan waar zij willen, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Dit is overigens geen verschil ten opzichte van de huidige situatie. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij niet voorkomen dat de doelgroep gebruik maakt van voorzieningen in de buurt zoals supermarkten of kroegen. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af.
	5 Er is water in de buurt met bootjes, het risico bestaat dat de doelgroep zich gaat verschansen in de bootjes.	Zie antwoord 1 en 2.
	6 Tussen Klein Heiligland en Groot Heiligland ligt een binnentuin die	Zie antwoord 2.

		overdag voor iedereen toegankelijk is.	
	7	De komst van de unilocatie leidt tot waardedaling van de huizen en veroorzaakt daarmee potentiële onverkoopbaarheid.	Elke bestemmingswijziging zou kunnen leiden tot een waardedaling van de omliggende panden. Of de komst van een unilocatie leidt tot waardedaling van de omliggende panden, kunnen wij op voorhand niet inschatten. Mochten bewoners naar aanleiding hiervan schade in de vorm van een waardedaling van hun woning menen te ondervinden, dan kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Uit jurisprudentie tot nu toe blijkt dat de rechter aan particulieren in dergelijke situaties geen planschade heeft toegewezen.
Mail		Aanvullende vragen en zie verwijzen	Antwoord
13-02-2012	8	Het betreft een kinderrijke buurt, nauwe steegjes en straatjes, een toegankelijk parkje en speeltuintje.	Zie antwoord 2,3 en 4.
15-02-2012	9	Inwoners met beperkingen kun je een overeenkomst (huisregels) laten tekenen. In welke mate mag je, medisch gezien, nakoming van dit contract van een dergelijke doelgroep verwachten?	De aanwezigheid van toezicht en 24-uursbegeleiding moet ervoor zorg dragen dat bewoners zich houden aan de regels en dat bovendien de regels worden gehandhaafd. Daarbij komt dat de doelgroep van de unilocatie veel heeft te verliezen omdat de unilocatie voor hen goede zorg en begeleiding biedt en kansen geeft voor een eerste stap op weg naar re-integratie. Ook is bijvoorbeeld het slapen in één of tweepersoonkamers een stuk aantrekkelijker dan het slapen op straat. Er kan bijvoorbeeld door de alcoholgebruikersruimte op indicatie gematigd worden gedronken door verslaafden. Dat is beter dan dat zij in de huidige situatie snel veel drinken voordat zij de nachtopvang ingaan. Deze groep gebruikers blijft bij gematigd alcoholgebruik beter aanspreekbaar.
	10	Extra handhaving wordt aangeboden. De huidige overlast weet de gemeente al lastig te handhaven in onze straat. Hoe hard zijn de garanties van de gemeente om extra overlast te voorkomen?	Er komt een beheersplan waarin bewoners, handhavers, Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg afspraken maken over de beheersbaarheid in en om de locatie. Ervaringen in de stad met soortgelijke voorzieningen voor deze doelgroepen en beheersplannen wijzen uit dat het goed mogelijk is om te komen tot een beheersbare en acceptabele situatie. Hoe het beheersplan er uit komt te zien, is afhankelijk van de uiteindelijke locatiekeuze.
	11	Beheersbaarheid kost geld. Een locatie in het centrum is duur, niet alleen qua huisvesting maar ook qua leefbaarheid.	Wij verwachten dat het samenbrengen van drie naar één locatie efficiëntievoordelen met zich meebrengt op het gebied van beheersbaarheid.
17-02-2012	12	Er is een balletschool zeer nabij de locatie, waar kinderen les hebben en waar de kinderen tot 's avonds 10 uur in en uit lopen. Kan de gemeente garanderen dat: <ul style="list-style-type: none"> - leerlingen nimmer lastig gevallen zullen worden? - men altijd onbelemmerd de studio zal kunnen ingaan? - nooit een spuit per ongeluk in verkeerde handen zal komen? - fietsen niet zullen worden 	Zie antwoord 2 en 3 Verder geldt ook dat de gemeente nooit kan garanderen dat bepaalde zaken zoals genoemd nooit voorkomen. Dit is vaak van meerdere factoren afhankelijk. Overigens herkennen wij ons niet in de aanname dat bepaalde vragen in directe relatie staan tot de doelgroep.

		<p>ontvreemd?</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen inbraken of pogingen daartoe zullen worden gepleegd? - men niet de studio ingaat en de kleedkamers binnen komt? - men niet in de steeg komt? - de leerlingen niet worden aangesproken? - geen sprake zal zijn van andere vormen van overlast? - Balletstudio Kennemerland geen andere nadelige effecten zal ondervinden? 	
23-02-2012	13	De unilocatie mag niet ten koste gaan van de veilige leefomgeving van de huidige bewoners. In deze straat wonen veel jonge mensen met kinderen en veel inspanning is gedaan om van deze straat een fijne en veilige leefomgeving te maken.	Zie antwoord 1 en 3
	14	De unilocatie zal onherroepelijk ten koste gaan van de toeristische aantrekkingskracht van de wijk en dus van de gemeente.	Zie antwoord 3.
	15	De reacties van handhaving op de huidige overlast is al minimaal. Het is een utopie om te verwachten dat handhaving straks wel de oplossing zal zijn voor alle overlast.	Zie antwoord 2.
	16	Handhaving zal veel extra geld kosten. Het aantal bezoekers aan de wijk en het Frans Hals museum zal afnemen. Verwacht mag worden dat een groot aantal bewoners bij de gemeente een schadeclaim gaan indienen. Financiën lijken een factor om rekening mee te houden!	Het onderdeel financiën is ook een van de afwegingen die het college en de raad zullen maken bij de besluitvorming over de unilocatie.
	17	De middenstand vreest voor omzetzdaling.	De doelgroep voor de unilocatie begeeft zich nu ook al in het centrum, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Het beheersplan voorziet in gedragsregels in en om de directe omgeving van de unilocatie. Wij verwachten op voorhand geen negatieve gevolgen van de unilocatie voor de omzet van ondernemers in de diverse wijken.
27-02-2012	18	De jonge leerlingen van de balletschool lopen nu veilig via de straatjes en steegjes naar de balletschool. De omgeving wordt met de komst van de unilocatie onveilig.	De unilocatie is geen gesloten instelling en het staat de bezoekers vrij om te gaan en staan waar zij willen, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Dit is overigens geen verschil ten opzichte van de huidige situatie. Dit punt zal echter wel deel uitmaken van het beheersplan. Het beheersplan wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.
14-03-2012	19	Bij de quickscan zijn er panden afgevallen omdat ze te groot waren. Waarom is KH. gekozen als locatie	Er zijn enkele locaties onderzocht die veel te groot zijn voor de unilocatie. Dat betekent dat er (meer) medegebruikers gezocht moeten worden. Het

		<p>waarvan de oppervlakte ruim 2 maal zo groot is als wordt gezocht volgens het plan van eisen? Het moge voor zich spreken dat een groter pand grotere verbouwkosten met zich meebrengt.</p>	<p>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 door de gemeente gesubsidieerde instellingen. Wij zien hiervoor echter voor de locaties die veel te groot zijn op dit moment geen mogelijkheden.</p> <p>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.</p>
	20	<p>Indien er andere instellingen bijkomen, voor hoeveel personen zal dit dan zijn? Waaraan wordt gedacht en dragen zij soms bij aan de mogelijke verbouwkosten? Is er al belangstelling getoond door derden? Bestaat hiervan al een financiële uitwerking?</p>	<p>Zie paragraaf 4.3 van het haalbaarheidsonderzoek.</p>
	21	<p>Gezien het feit dat het pand al op de slooplijst staat en zeer groot is zal de verbouw duur zijn, is er een kostenraming van de te maken kosten? Gaarne hiervan inzage.</p>	<p>De te maken kosten zijn een onderdeel van de afweging die het college en de gemeenteraad maken bij de besluitvorming rond de unilocatie. Zie hiervoor hoofdstuk 5 van het haalbaarheidsonderzoek.</p>
	22	<p>Hoeveel ambtenaren zijn er nu in het pand gevestigd? Gaarne ook nog een vergelijking van de nieuw te verwachten kosten voor het onderbrengen van de ambtenaren, afgezet tegen de verwachte huuropbrengsten van derden.</p>	<p>Er werken circa 130 ambtenaren op de locatie Klein Heiligland. De gevolgen van de herhuisvesting van deze ambtenaren maken deel uit van het haalbaarheidsonderzoek.</p>
20-03-2012	23	<p>Het specifieke karakter van de 'buurt' maakt dat toeristen en anderen graag naar onze buurt komen. Wij maken ons ernstig bezorgd over de gevolgen die de unilocatie zal hebben voor de sfeer in en om de buurt, en daarmee de aantrekkingskracht voor de inwoners van de stad om de ondernemers in deze buurt te bezoeken. We maken ons ook zorgen voor de loop van potentiële klanten voor onze ondernemingen en onze omzet.</p>	<p>Zie antwoord 17.</p>
	24	<p>Het open karakter van een aantal ondernemingen (zoals bv. de</p>	<p>Zie antwoord 1, 2 en 18.</p>

		balletscholen Kennemerland en Haarlemse balletschool, sportschool Beautyline, Fysiotherapie Klein Heiligland en het naastgelegen Biljart en Snookercentrum 't Koetshuis zal uitnodigen tot ongewenst gedrag en als gevolg daarvan zullen we dit open karakter moeten aanpassen, door het plaatsen van afgesloten deuren, met alle gevolgen van dien. Dat geldt in het bijzonder voor éénmanszaken.	
	25	Voor wat betreft overlast en veiligheid wijzen wij u erop dat de buurt met de hofjes, steegjes, poortjes en smalle straatjes natuurlijk vele mogelijkheden biedt tot ongewenst en overlast gevend gedrag.	Zie antwoord 1, 2 en 18.
21-03-2012	26	Wat zijn de financiële gevolgen van Klein Heiligland als opbrengstlocatie?	Zie hiervoor hoofdstuk 5 van het haalbaarheidsonderzoek.
22-03-2012	27	Is de unilocatie wel de beste oplossing voor de stad? Kan de methadonverstrekking niet via de apotheek? Kan de slaapopvang niet meer buiten het centrum?	Zie antwoord 3. Er vindt al methadonverstrekking plaats via apotheken. Dit geldt voor een doelgroep verslaafden die dat ook aan kan. Een deel van de doelgroep kan dit niet, en moet zich melden bij de methadonverstrekking van Brijder Verslavingszorg.
	28	Er wonen veel gezinnen met jonge kinderen. Er is een gemeenschappelijke en openbare binnentuin. Met de unilocatie kan mijn kind niet meer buiten spelen.	Zie antwoord 1,2 en 3.
	29	De buurt ziet er door onze eigen inzet netjes uit. De unilocatie verandert de sfeer ernstig.	Zie antwoord 1 en 2.
27-03-2012	30	De gemeente suggereert dat de verslaafden een gebruikersovereenkomst sluiten waardoor ze zich zouden (moeten) gedragen. Het is een illusie om dit van verslaafden met psychische problemen te verwachten. Overlast in de vorm van rondslingerende spuiten en criminaliteit is onvermijdelijk.	Zie antwoord 1, 9 en 10.
	31	De genoemde bewakingsmaatregelen zullen zich voornamelijk richten in en rond het gebouw, terwijl wij ons ook zorgen maken om de aanlooproutes naar de locatie toe. Alleen al het vooruitzicht dat onze buurt bewaakt zal moeten worden, is reden tot grote ongerustheid onder buurtbewoners en zal de buurt onherroepelijk verpesten	De benodigde beheersmaatregelen, onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek, zal voor het college en de gemeenteraad een overweging zijn in de besluitvorming.
	32	De Heiliglanden, een kinderrijke buurt in het historische centrum van Haarlem, met het Frans Hals museum als toeristische trekpleister, is een	Zie antwoord 31.

		organisch gegroeide wijk, met veel kruip- sluipdoor straatjes en openbare hofjes die zullen bezwijken onder de druk die een unilocatie met zich meebrengt. Open doorkijkjes zullen door hekken afgesloten moeten worden. Het karakter van de historische wijk zal verloren gaan.	
	33	Onze wijk trekt veel toeristen.	Zie antwoord 3.
	34	Het grootste gedeelte van de bezoekers van het Frans Halsmuseum bestaat uit ouderen, voornamelijk vrouwen. Een kwetsbare doelgroep die eerder slachtoffer van tasjesroof is. Veiligheid en prettige sfeer is voor het museum essentieel. Om zo toegankelijk mogelijk te zijn staat de deur de hele dag open, evenals bij de andere musea. Het personeel bestaat voornamelijk uit vrijwilligers, die minder bevoegdheden hebben.	Zie antwoord 1, 2,3, 4, 9, 10 en 18.
	35	Het is bij uitstek een buurt voor gezinnen met jonge kinderen.	Zie antwoord 1, 2,3, 4, 9, 10 en 18.
	36	Er zijn meerdere autovrije straatjes/stegen waar de kinderen zonder al te veel ouderlijk toezicht spelen	Zie antwoord 1, 2,3, 4 en 10.
	37	Er zijn veel hofjes, 3 openbare tuinen, steegjes, open portiekjes in de directe omgeving van de locatie en met de nauwheid van de straat is het vragen om problemen.	Zie antwoord 1, 2,3 en 4.
	38	Voor de uitstraling van de wijk is er enkele jaren geleden een historische/feeëriek verlichting aangebracht, waardoor er 's avonds donkere/onveilige plekken zijn.	Zie antwoord 1, 2,3, 4 en 10.
	39	Er zijn meerdere bedrijfjes van kleine zelfstandigen in de wijk gevestigd, er zijn 2 balletscholen binnen honderdvijftig meter van de locatie. Sterker nog, één van de balletscholen waar tot s' avonds laat les gegeven wordt aan kinderen en tieners zit op nog geen twintig meter van de voorgenomen locatie in een niet af te sluiten steeg.	Zie antwoord 12.
	40	De grote Houtstraat met al zijn winkels vreest klandizieverlies en ook meer winkeldiefstallen, evenals de kleinere winkeltjes/eenmanszaakjes in Klein/Groot Heiligland en de Cornelissteeg.	Zie antwoord 17.
	41	Weinig huizen hebben de	Zie antwoord 1, 2,3 en 4.

		mogelijkheid tot een fietsenstalling, waardoor de fietsen en kinderbakfietsen buiten tegen de gevels staan. Ieder weet dat fietsendiefstal een bron van inkomsten betekent voor verslaafden.	
	41	Nu al wordt er op verschillende stille plekje gedeald, wild geplast, lawaai gemaakt en vernielingen aan het groen aangericht. Ook laten de horeca-bezoekers zich niet onbetuigd. Maar het is beheersbaar en het hoort bij de centrumfunctie. Een project met de grootschaligheid van de Unilocatie zal echter leiden tot onbeheersbare en gevaarlijke situaties die niet horen bij de centrumfunctie.	Zie antwoord 1, 2,3 en 4.
	42	De toegangsweg Klein Heiligland is zeer nauw, met opstoppingen tot gevolg en beschadiging van reeds geparkeerde auto's.	Dit maakt deel uit van het haalbaarheidsonderzoek.
	43	De financiële gevolgen van de planschade procedures zullen volgen, zullen voor de gemeente enorm zijn.	Of de komst van een unilocatie leidt tot waardedaling van de omliggende panden, kunnen wij op voorhand niet inschatten. Mochten bewoners naar aanleiding hiervan schade in de vorm van een waardedaling van hun woning menen te ondervinden, dan kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Uit jurisprudentie tot nu toe blijkt dat de rechter aan particulieren in dergelijke situaties geen planschade heeft toegewezen.
	44	Het pand is de laatste jaren vrijwel niet meer onderhouden en de oppervlakte is twee maal zo groot als het plan van eisen vraagt. Dit zal een financiële aderlating voor de gemeente betekenen. En dat in deze tijden van bezuinigingen!	De financiële gevolgen maken deel uit van het haalbaarheidsonderzoek (hoofdstuk 5) en zullen voor het college en de gemeenteraad een overweging zijn in de besluitvorming.
Schouw		Aanvullende vragen en zienswijzen schouw	Antwoord
23-02-2012	45	Er is een balletschool zeer nabij de locatie, waar kinderen les hebben en waar de kinderen tot 's avonds 10 uur in en uit lopen.	Zie antwoord 1, 2,3, 4, 9, 10 en 12.
	46	Er zijn hofjes, nauwe steegjes en portieken die niet zijn afgesloten.	Zie antwoord 1, 2,3, 4, 9, 10 en 12.
	47	Er is een openbaar toegankelijk speeltuin, te bereiken via een smal steegje, waar geen toezicht is.	Zie antwoord 1, 2,3, 4, 9, 10 en 12.
	48	Het Frans Halsmuseum kent een veelal ouder publiek. Die zullen zich niet meer veilig voelen.	Zie antwoord 18.
	49	De komst van de unilocatie leidt niet alleen tot verslaafden op straat, maar ook tot continu politietoezicht in het straatbeeld.	Zie antwoord 1, 2,3 en 4.

Haalbaarheidsonderzoek Unilocatie

Wilhelminastraat 32-36

BIJLAGE 6 Nota Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	3
2	Adviezen	4
3	Huidige situatie	5
3.1	Omvang huidige locaties	5
3.2	Status huidige locaties	5
3.3	Huidige marktwaarden	5
3.4	Huidige exploitatie	5
4	Programma van eisen Unilocatie	6
4.1	Inrichtingsplan / inpassingsplan	6
4.2	Afwijkingen ten opzichte van het PvE	7
4.3	Overige gevolgen	8
4.4	Conclusie	8
5	Financiële analyse	9
5.1	Financiële uitwerking	9
5.2	Exploitatiebegroting	10
5.3	Financiële analyse	10
5.4	Conclusie	10
6	Bestemmingsplan en vergunningen	11
6.1	Vigerende bestemming	11
6.2	Uitwerking WABO-procedure	11
6.3	Conclusie	14
7	Interne en externe beheersbaarheid	15
7.1	Beheersplan	15
7.2	Maatregelen interne beheersbaarheid	15
7.3	Omgevingsanalyse	16
7.4	Maatregelen externe beheersbaarheid	16
7.5	Vragen en zienswijzen	16
7.6	Conclusie	17

Bijlagen

1. Inrichtingsplan
2. Exploitatiebegroting
3. Verslag klankbordgroep
4. Beantwoording vragen en zienswijzen

1 Samenvatting

De inrichting

De locatie voldoet niet aan het Programma van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Dit hangt samen met de inflexibiliteit van het pand, als gevolg van het rijksmonumentale karakter van de locatie. Deze inflexibiliteit maakt ook dat het pand onvoldoende mogelijkheden biedt om de beheersbaarheid en veiligheid van cliënten en medewerkers in het pand te garanderen.

De exploitatie

De locatie Wilhelminastraat 32-36 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als tweede locatie naar voren.

De vergunningverlening

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

De beheersbaarheid

Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg zijn van oordeel dat de veiligheid voor bewoners en medewerkers in het pand onvoldoende kan worden gegarandeerd. Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg hebben om die reden verklaard het zorgverleningsconcept op deze locatie onvoldoende uit te kunnen voeren.

De externe beheersbaarheid in de locatie Wilhelminastraat 32- 36 is goed te organiseren.

Conclusie

Gelet op bovenstaande komt de locatie Wilhelminastraat 32-36 niet in aanmerking voor vestiging van de unilocatie.

2 Adviezen

Bij de opstelling van dit haalbaarheidsonderzoek, zijn de volgende partijen betrokken:

- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving openbare omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Handhaving Bebouwde Omgeving
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Omgevingsvergunning
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Veiligheid Vergunningen en Handhaving, afdeling Veiligheid en Handhavingsregie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Wonen, welzijn, gezondheid en zorg
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Ruimtelijk beleid
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Vastgoed
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stadszaken, afdeling Milieu
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Gebiedsmanagement
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Wijkzaken, afdeling Beleid, Openbare Ruimte, Groen en Verkeer
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Middelen en Services, afdeling Communicatie
- Gemeente Haarlem, hoofdafdeling Stedelijke Projecten
- Politieregio Kennemerland
- Klankbordgroep Wilhelminastraat
- Leger des Heils
- Brijder Verslavingszorg

3 Huidige situatie

Momenteel zijn de betreffende functies verdeeld over een drietal locaties:

- sociale verslavingszorg Spaarne/Gravinnesteeg (pand eigendom Brijder Verslavingszorg)
- dagopvang Magdalenaklooster (pand eigendom gemeente)
- nachtopvang Bakenessergracht (pand eigendom gemeente)

De dag – en nachtopvang vallen onder de verantwoordelijkheid van het Leger des Heils, de sociale verslavingszorg valt onder de Brijder Verslavingszorg. De gebruikerspost is slechts een onderdeel van het gehele pand van de Brijder Verslavingszorg aan het Spaarne.

3.1 Omvang huidige locaties

De omvang van de huidige locaties bedraagt totaal circa 750 m2 bruto (Magdalenaklooster circa 200 m2 bruto, Bakenessergracht circa 350 m2 bruto en Gravinnesteeg circa 200 m2 bruto). Deze is niet representatief doordat er door de gesplitste huisvesting extra ruimte nodig is en omdat de verouderde situatie niet meer acceptabel is.

3.2 Status huidige locaties

De huidige locaties dag- en nachtopvang zijn sterk verouderd en voldoen niet aan huidige maatstaven voor zorg, opvang en veiligheid. De huidige locatie verslavingszorg voldoet wel.

3.3 Huidige marktwaarden

Een deel van de kosten van het project unilocatie wordt gedekt uit de opbrengst van de verkoop van de huidige, gemeentelijke 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 resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-

3.4 Huidige exploitatie

De gemeente Haarlem onderhoudt subsidierelaties voor de uitvoering van de dag- en nachtopvang met het Leger des Heils en voor sociale verslavingszorg (inloopruimte, gebruikersruimte, methadonverstrekking) met Brijder Verslavingszorg. Onderdeel van deze subsidierelaties zijn onder meer de kosten voor de huidige huisvesting en beveiliging.

De vergelijking tussen de subsidierelatie en de uiteindelijke exploitatiekosten voor de vestigingsplaats van de unilocatie maken deel uit van de financiële paragraaf van het raadsbesluit.

4 Programma van eisen Unilocatie

Door het Leger des Heils en de Brijder Verslavingszorg is een gezamenlijk Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Het PvE is leidend geweest bij de zoektocht naar en de realisatie van de unilocatie.

4.1 Inrichtingsplan / inpassingsplan

De panden aan de Wilhelminastraat 32, 34 en 36 zijn rijksmonumenten, gelegen binnen het beschermd stadsgezicht. Aangezien deze panden rijksmonumenten zijn mag een verbouwing, zowel in pandig als uit pandig (bijvoorbeeld wijziging aan de gevel), de rijksmonumentale waarde niet aantasten. Om deze reden is van tevoren onderzocht welke onderdelen van het gebouw niet verwijderd/gesloopt mogen worden. Met onderdelen wordt hiermee bedoeld: muren, vloeren, plafonds, trappenhuizen, kozijnen, ramen, deuren etc.

Op de tekeningen van bestaande situatie (zie bijlage) is aangegeven welke onderdelen niet verwijderd mogen worden (blauw). Vooral de trappenhuizen en de woningscheidende muren mogen niet verwijderd worden. De vlekkenplannen die gemaakt zijn voor alle verdiepingen is vanwege het rijksmonumentale karakter getoetst door de architectuurhistoricus. De vlekkenplannen hebben positief advies gekregen.

Begane grond

Getracht is om alle ruimten die op de begane grond gesitueerd moeten worden zo veel mogelijk in de bestaande ruimten in te passen. Dit blijkt niet mogelijk. Met kleine aanpassingen zoals het verwijderen van een gedeelte van de muren, kozijnen en deuren is geprobeerd om deze ruimten zo logisch mogelijk in te passen.

De entree bevindt zich in het midden van de panden (pand nr. 34). Vanuit de centrale hal kan men zich melden bij de balie. De dagopvang, keuken, toilet cliënten en activiteiten ruimte zijn geclusterd in de panden nummer 34 en 36. Er is tevens een doorbraak gemaakt tussen panden nummer 34 en 36. De methadonpost, alcohol gebruikruimte en gebruikruimte zijn geclusterd in het pand nummer 32.

1^e verdieping

De nachtopvang en de bijbehorende sanitaire voorzieningen zijn geclusterd in de panden nummer 34 en 36. Er is tevens een doorbraak gemaakt tussen de panden 34 en 36.

De artsenkamers en spreekkamers zijn geclusterd in het pand nummer 32. Er is geen doorbraak gemaakt tussen panden nummer 34 en 32 zodat er geen vermenging plaatsvindt tussen de verschillende doelgroepen.

2^e verdieping

Net als op de 1^e verdieping zijn de nachtopvang en bijbehorende sanitaire voorzieningen geclusterd in de panden nummer 34 en 36. Vanwege de ligging van de trappenhuizen is er geen doorbraak gemaakt tussen deze panden. De kantoren zijn geclusterd in het pand nummer 32.

3^e verdieping

Deze verdieping is geheel bestemd voor de nachtopvang en de bijbehorende sanitaire voorzieningen. Tussen de panden nummer 36 en 34 is in het verleden al een doorbraak gemaakt. Om het aantal m² nachtopvang te vergroten zijn er 2 extra slaapkamers gecreëerd in het pand nummer 32. Om deze 2 slaapkamers te kunnen bereiken is er een doorbraak gemaakt tussen de panden nummer 34 en 32.

Het inrichtingsplan staat in bijlage 1.

4.2 Afwijkingen ten opzichte van het PvE

Alle ruimten zoals genoemd in het PvE, kunnen worden gerealiseerd in het pand. De inflexibiliteit van het pand maakt dat de effectieve ruimte in totaal minder m2 is dan de minimale m2 in het PvE, zodat alle ruimten onder de minimale benodigde m2 liggen.

Hieronder is de benodigde m2 (minimaal en maximaal) volgens het PvE van de Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils d.d. september 2011 weergegeven.

AFWIJkingEN RuIMTEN VolGENS PVE T.O.V. WILHELMINAstraat 32, 34 EN 36			
DD. 05.04.2012			
PROGRAMMA VAN EISEN UNILOCATIE HAARLEM			WILHELMINAstraat 32, 34, 36
Ruimte intern	Benodigde m2		Aantal m2
	Minimaal	Maximaal	
1. Entree	8	12	5
2. Centrale hal met balie	20	20	15
3. Gebruiksruimte	50	50	21
4. Methadonpost	30	30	33
5. Inloop/ dagopvang	100	110	74
6. Activiteitenruimte	30	100	32
7. Nachtopvang: slaapkamers (15 slaapkamers)	336	336	333
8. Woonkeuken	40	80	25
9. Sanitaire nachtopvang	58	58	28
10. Kantoren	60	60	is al meegerekend
11. Artsenkamers	40	40	41
12. Spreekkamers	36	72	39
13. Sanitair medewerkers	20	20	9
14. Toiletruimte cliënten	20	20	9
15. Diverse opslag	45	45	25
16. Centrale hal met balie	50	50	is al meegerekend
17. Balie met administratie	30	50	23
Totaal	973	1153	712
Aanvulling ruimten			
1. Kantoor	250	250	66
2. Alcohol gebruiksruimte		16	11
Totaal	250	266	77
SUBTOTAAL	1223	1419	789
Overige ruimten intern			
1. Invaliden toilet			4
2. Serverruimte		n.v.t.	
3. Technische ruimte			6
4. Overige ruimten (gangen)			149
5. Reserve winteropvang		n.v.t.	
6. Sanitair t.b.v. winteropvang		n.v.t.	
Totaal	0	0	159
TOTAAL	1223	1419	948
Ruimte extern			
1. Buitenruimte			178
Totaal			178

4.3 Overige gevolgen

Het pand biedt onvoldoende ruimte voor kantoren. Tevens hebben alle ruimten minder m2 dan wat er minimaal benodigd zijn.

Op dit moment is het pand in gebruik als sociaal pension. Bij keuze voor deze locatie, zullen de huidige bewoners van het sociaal pension, zo'n 12 personen, elders onderdak moeten vinden.

4.4 Conclusie

De locatie voldoet niet aan het Programma van Eisen van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Dit hangt samen met de inflexibiliteit van het pand: wanneer alle binnenmuren, trappenhuis, kozijnen, deuren e.d. in deze panden gesloopt zouden worden, ontstaat een andere situatie en zou de locatie haalbaar zijn. Gelet op het rijksmonumentale karakter van de locatie, behoort dit niet tot de mogelijkheden.

Gevolg hiervan is dat ook dat het pand onvoldoende mogelijkheden biedt om de beheersbaarheid en veiligheid van bewoners en medewerkers in het pand te garanderen.

Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg hebben verklaard het zorgverleningsconcept op deze locatie onvoldoende uit te kunnen voeren. Om bovenstaande redenen is er dan ook geen kostenraming ten behoeve van de verbouwing gemaakt.

5 Financiële analyse

5.1 Financiële uitwerking

Van de vier onderzochte locaties zijn er drie in het bezit van de gemeente Haarlem en één locatie (Wilhelminastraat 32-36) is particulier bezit. De boekwaarde van de gemeentelijke panden zijn bekend maar wijken fors af van de werkelijke waarde. Van de locatie in particulier bezit is geen boekwaarde bekend.

Wij hebben de volgende uitgangspunten voor de financiële analyse gehanteerd:

- Voor de berekening van de exploitatiekosten en om de panden onderling vergelijkbaar te maken, is er gekozen voor de getaxeerde waarde.
- De huidige beveiligingskosten en overige beheerkosten kunnen lager worden ingeschat bij de nieuwe locatie waar alle functies gezamenlijk zijn ondergebracht. Vandaar dat besparing mogelijk is op beheerkosten zoals uit de tabel blijkt. Voor de kosten van de beveiliging is uitgegaan voor deze locatie van een voorlopige inschatting van de kosten op basis van 3 uitgebrachte offerten van 2 ton per jaar.
- De gebruikskosten zijn in overleg met Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg voor de locatie bepaald.
- Het onderhoud van de locaties is in de exploitatiebegroting meegenomen.
- Indien de locatie onvoldoende mogelijkheden biedt voor het huisvesten van de kantoorruimtes en hiervoor dus een andere locatie moet worden gevonden (conform Program van Eisen Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg), dan moet rekening worden gehouden met een extra exploitatielast van ca. €100,- per m² per jaar exclusief btw.
- De verbouwkosten zijn door een extern bureau bepaald op basis van eenheidsprijzen en meegenomen in het schema.
- Het uitgangspunt om binnen de huidige begroting de unilocatie te realiseren is mogelijk indien de opbrengsten van de huidige locaties verrekend worden.
- Binnen de gemeentebegroting wordt nagegaan in hoeverre de opbrengsten van gemeentelijke panden staan begroot als mogelijke dekking voor andere projecten.
- De aanschafwaarde dient te worden vermeerderd met de kosten koper en de uit te voeren bouwkundige aanpassingen welke per pand begroot zijn. De aanschafwaarde dient te worden verminderd met de geprognosticeerde boekwinst van de beide achter te laten panden.
- Hieruit komt de totale investering naar voren waarop per jaar afgeschreven wordt, gekozen is voor een afschrijftermijn van 40 jaar op basis van annuïteit tegen een rente percentage van 5%.
- Op de grondwaarde wordt niet afgeschreven.
- Voor de inrichtingskosten, zoals de beveiligingsinstallatie, is een afschrijvingstermijn van 10 jaar aangehouden.
- Niet van alle panden is er een MeerJarenOnderhoudsPlanning beschikbaar. Om toch een indicatie te geven wordt per pand 2% van de totale investering minus grondwaarde als instandhoudingonderhoud aangehouden.
- Van de jaarlijkse exploitatiekosten zoals verzekeringen, WOZ en overige vaste lasten zijn zoveel mogelijke de werkelijke kosten opgenomen.
- Onder de post beheerskosten zijn de incassokosten (huur), de financiële administratieve en de overige beheerskosten meegenomen.
- Speciaal aandacht voor eventueel niet verrekenbare BTW.
- Wanneer rekening gehouden wordt met groot onderhoud en eventuele leegstand kunnen we met gebruikmaking van bovengenoemde gegevens spreken van een kostprijsdekkende huur.

5.2 Exploitatiebegroting

De jaarlijkse berekende exploitatiekosten voor de Wilhelminastraat bedraagt €550.629. Dit is exclusief de eventuele kosten van herhuisvesting van de huidige bewoners van Pension Wilhelmina.

De exploitatiebegroting staat uitgewerkt in bijlage 2.

5.3 Financiële analyse

Met betrekking tot de dekking wordt vooralsnog uitgegaan van de volgende dekkingsbronnen:

- Het beschikbare investeringsbudget voor de stichtingskosten van de unilocatie wordt verkregen door de geprognosticeerde opbrengsten van de twee gemeentelijke panden (Magdalenaklooster en Bakenessergracht 8 – 10) minus de huidige boekwaarden.
- Werd in vorige berekeningen de WOZ-waarde meegenomen, thans is er de beschikking over de getaxeerde waarde conform huidig gebruik wat resulteert in een netto opbrengst van ca. €810.000,-
- Deze verkoopopbrengst is in mindering gebracht op de te plegen investering.

5.4 Conclusie

De locatie Wilhelminastraat 32-36 komt op basis van een objectieve en gelijkwaardige vergelijking met de overige locaties in financieel opzicht als tweede locatie naar voren.

Locatie	Exploitatie per jaar
Gedempte Oudegracht 138	€480.644
Klein Heiligland 84	€600.386
Oudeweg 93-95	
- variant 1	€694.333
- variant 2	€707.853
- variant 3	€693.964
Wilhelminastraat 32-36	€550.629

Deze vergelijking zegt overigens niets over de feitelijke exploitatiekosten en de financiële effecten voor de gemeentelijke begroting en de bestaande subsidierelaties met Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. De uitwerking hiervan wordt beschreven in het raadsbesluit bij de keuze voor de vestigingsplaats voor de unilocatie.

6 Bestemmingsplan en vergunningen

6.1 Vigerende bestemming

Ter plaatse is het bestemmingsplan Vijfhoek van kracht. Dit bestemmingsplan is een beschermend bestemmingsplan, dat houdt in dat het bestemmingsplan dient ter bescherming van het stadsgezicht.

De panden hebben de bestemming “Kantoor- en woondoeleinden”. Op basis van artikel 14, tweede lid, van het bestemmingsplan zijn hier maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De unilocatie is op zichzelf een maatschappelijke voorziening, maar er vindt een mix van activiteiten plaats (dagopvang, nachtopvang, gebruiksruimte, uitgiftepunt voor medicatie, toezicht op dosering van medicatie), waardoor deze niet exact is aan te merken als één van de genoemde voorzieningen in het bestemmingsplan, maar meer een mix vormt daarvan. De unilocatie is daarom naar ons oordeel in strijd met het bestemmingsplan, maar ligt wel dicht tegen de toegestane bestemming aan.

Op basis van artikel 4 van het bestemmingsplan mogen hier alleen voorzieningen worden gevestigd die zijn genoemd in de categorieën van de zoneringslijst, met dien verstande dat maximaal categorie 3 is toegestaan. De unilocatie is niet genoemd in de zoneringslijst en past daarmee niet binnen het bestemmingsplan.

Wel biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid van een binnenplanse ontheffing voor vestigingen die niet genoemd zijn in de zoneringslijst, voor zover deze niet bezwaarlijker zijn dan vestigingen die in lid 1, onder b zijn toegestaan.

Op basis van artikel 14, derde lid, van het bestemmingsplan is het samenvoegen van panden niet toegestaan. De panden waren echter al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan samengevoegd, zodat dit op basis van het overgangsrecht is toegestaan. Indien en voor zover de panden op beduidend grotere schaal worden toegevoegd dan eerder is vergund, gaat dit wel het overgangsrecht te buiten en is een ontheffingsprocedure noodzakelijk.

6.2 Uitwerking WABO-procedure

Stedenbouwkundige/planologische onderbouwing

De locatie ligt binnen de zoekstraal van circa 1 kilometer rondom het centrumgebied van Haarlem.

In de Vijfhoek zitten wonen en andere functies door elkaar. Een unilocatie zou ook passend zijn tussen de gemengde functies in de Vijfhoek

De locatie ligt langs een flinke doorgaande route in/tegen het centrum van Haarlem. De plek is dus goed bereikbaar.

De Wilhelminastraat is naast een doorgaande route ook een straat met een ‘statige’ uitstraling, de unilocatie kan van invloed zijn op deze uitstraling.

Cultuurhistorische waarden

De panden aan de Wilhelminastraat 32 – 36 zijn gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van de gemeente Haarlem. Het ter plaatse geldende bestemmingsplan Vijfhoek is een beschermend bestemmingsplan, zodat de relevante afwegingsaspecten hierin zijn opgenomen.

Een belangrijk punt van aandacht vormt het doorbreken van de panden. Op basis van het bestemmingsplan Vijfhoek is het samenvoegen van panden verboden. De panden zijn middels een vergunning in het verleden echter al samengevoegd. Gelet hierop en gelet op het feit dat

het gevelbeeld in stand zal blijven, zien wij hier op het eerste oog geen directe belemmering voor de uitvoerbaarheid van de plannen. Daarbij merken wij op dat er weliswaar terughoudend wordt omgegaan met het samenvoegen van panden, maar dat het niet is uitgesloten.

Verder zijn de panden aan de Wilhelminastraat 32 – 36 rijksmonumenten. Het verbouwen en/of uitbreiden van de panden is daarom alleen toegestaan, als de monumentale waarden bewaard blijven. Het is hiervoor van belang dat de hoofdstructuur en enkele monumentale interieuronderdelen, zoals de trappenhuizen met enkele, oude stucplafonds met ornamenten, marmeren vloeren en dergelijke behouden blijven. Het is mogelijk om binnen deze panden met behoud van de hoofdstructuur en de monumentale waarden een unilocatie te realiseren, zodat het feit dat hier sprake is van rijksmonumenten geen juridische belemmering hoeft te zijn. Wel zal bij de planvorming uitdrukkelijk rekening moeten worden gehouden met het monumentale karakter van de panden.

Verkeer/parkeren

Voor een unilocatie bestaan geen parkeergetallen. Omdat de unilocatie ontstaat uit de samenvoeging van een aantal al bestaande locaties in Haarlem, bestaat er echter goed inzicht in de parkeerbehoefte. Deze bestaat uit 12 parkeerplaatsen ten behoeve van medewerkers.

In de Wilhelminastraat geldt een parkeervergunningenregime. Op basis van de geldende regels komen de medewerkers niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Daardoor zal er geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte rondom de Wilhelminastraat ontstaan. In de nabijheid van de locatie ligt de parkeergarage Raaks. Hierin is voldoende ruimte voor het parkeren door de medewerkers van de unilocatie.

De verkeersaantrekkende werking van de unilocatie is zeer beperkt en valt weg in het totale gebruik van de Wilhelminastraat. Hier zijn daarom evenmin problemen te verwachten.

Bodemonderzoek

Voor zover bekend, zal er ten behoeve van de aanpassing aan de Wilhelminastraat ten behoeve van de unilocatie niet in de grond geroerd hoeven te worden. Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit zijn daarom geen belemmeringen te verwachten.

Archeologisch onderzoek

Omdat er niet in de bodem geroerd hoeft te worden, zijn er vanuit het oogpunt van archeologie geen belemmeringen te verwachten.

Flora- en fauna-onderzoek

Om het pand geschikt te maken voor de unilocatie, zijn uitsluitend in pandige verbouwingen noodzakelijk. Vanuit de regelgeving voor de flora en fauna zullen zich daarom geen belemmeringen voordoen.

Milieuzonering

Het gebruik van een milieuzonering geeft de mogelijkheid om gevoelige functies te vrijwaren van zware bedrijvigheid, maar ook de mogelijkheid bepaalde bedrijvigheid te versterken. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

In de milieuzonering staat de typering van (woon)gebieden centraal. Bij het wel of niet toelaten van bepaalde bedrijvigheid/functies in (woon) gebieden wordt gelet op onder andere de ligging van de functie/voorziening ten opzichte van de omgeving, de mate van eventueel te verwachten hinder en het na te streven karakter van de buurt/wijk.

Het instrument milieuzonering wordt juridisch verankerd in het bestemmingsplan. Daarbij wordt aangegeven welke categorie maximaal is toegestaan.

De unilocatie staat niet genoemd in de in Haarlem als standaard gebruikte lijst met functies/voorzieningen (zoneringslijst). In zo'n situatie wordt bezien of de beoogde functie/voorziening te vergelijken is met een wel genoemde voorziening. Een die er dicht bij komt, zij het van een andere en grotere orde, is een ziekenhuis of een verpleeghuis, die beiden een categorie 2 kennen, waarmee deze voorzieningen goed mengbaar zijn met de bestemming wonen. Anderzijds worden in de zoneringslijst artspraktijken, klinieken en dagverblijven genoemd, die onder categorie 1 vallen. Alles afwegend gaan wij uit voor de unilocatie van categorie 2.

Daarbij speelt met name de verkeersaantrekkende werking van de voorziening nog een rol. Dit beoordelen wij als volgt. Bezoekers van het complex zullen met name wandelend of fietsend de beoogde locatie bereiken. Overigens is vastgesteld, dat de beoogde voorziening geen meetbare toename van de verkeersintensiteit in de nabijheid met zich brengt. Gezien het feit dat de Wilhelminastraat 32 – 36 al aan een redelijk drukke route is gesitueerd zal de verkeersaantrekkende werking van de voorziening niet tot extra hinder leiden.

Eventuele emissies vanuit de voorziening op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar, welke standaard worden beoordeeld, hoeven geen problemen voor de omgeving op te leveren, bij het hanteren van standaard maatregelen. De voorziening zal aan alle te stellen normen op het gebied van de milieuwetgeving moeten voldoen. Indien sprake is van een eventuele buitenruimte, kunnen hieraan regels worden verbonden, bijvoorbeeld omtrent de tijden waarin deze wordt opengesteld, om de mogelijke hinder daarvan zoveel mogelijk te beperken

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat het aspect openbare orde/veiligheid bij de standaard milieubeoordeling niet in de beschouwing wordt meegenomen.

Gelet op het bovenstaande past de unilocatie qua milieuzonering binnen het bestemmingsplan, aangezien hier maximaal categorie 3 wordt toegestaan. Er doen zich daarom naar ons oordeel vanuit juridisch oogpunt vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor om de unilocatie hier te vestigen.

Wet milieubeheer

De unilocatie is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Het is aan te merken als een type B-inrichting en valt daarmee onder het Activiteitenbesluit. Op basis van het Activiteitenbesluit gelden er regels voor deze inrichting, waaronder regels ten aanzien van geluid. Indien en voor zover dit deze voorschriften niet afdoende zijn, kunnen er nog maatwerkvoorschriften worden gesteld. Wij zien hierin daarom geen belemmeringen voor het realiseren van een unilocatie op deze plek.

Daarnaast draagt de houder van de inrichting een verantwoordelijkheid voor de effecten van de inrichting in de onmiddellijke omgeving, waarbij een norm van 25 meter wordt aangehouden. Dit wordt voor de unilocatie vorm gegeven door het opstellen van een beheersplan, waarin wordt opgenomen hoe overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Hier hoeft zich daarom evenmin een belemmering voor te doen.

Akoestisch onderzoek

Een unilocatie is geen geluidgevoelige bestemming, zodat dit aspect verder niet aan de orde is.

Luchtkwaliteit

Zoals hierboven reeds opgemerkt, zal de beoogde voorziening geen meetbare toename van de verkeersintensiteit in de directe omgeving met zich brengen. Hierdoor is het aannemelijk dat de beoogde voorziening niet in betekenende mate de luchtkwaliteit in de directe omgeving zal beïnvloeden.

Waterhuishouding

Omdat er geen toename van de verhardingen zal plaatsvinden, heeft de realisatie van de unilocatie geen effecten op de waterhuishouding.

Privaatrechtelijke belemmeringen

Er doen zich geen privaatrechtelijke belemmeringen voor.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project

Er bestaat maatschappelijke weerstand tegen de realisatie van een unilocatie op deze plek, als ook op alle andere plekken. De zorgplicht van het college ten aanzien van de zorg en opvang voor dak- en thuislozen kan conflicteren met de belangen van omwonenden. Het college neemt dit punt mee in haar afweging omtrent de uiteindelijke locatie voor deze voorziening.

Economische uitvoerbaarheid van het project

Zie hiervoor het haalbaarheidsonderzoek naar de financiële aspecten van deze locatie.

6.3 Conclusie

Ten aanzien van het uit te voeren bestemmingsplantraject zijn er geen juridische specifieke belemmeringen te verwachten.

7 Interne en externe beheersbaarheid

7.1 Beheersplan

Uitgangspunt is dat het niveau van veiligheid en beheersbaarheid zoals dat nu geldt voor de drie afzonderlijke locaties minimaal wordt gehandhaafd voor de unilocatie.

Het beheersplan voor de unilocatie valt uiteen in een drietal onderdelen:

- maatregelen interne beheersbaarheid
- maatregelen externe beheersbaarheid
- beheersconvenant

Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils zijn primair verantwoordelijk voor de beheersbaarheid in de unilocatie. Het betreft hier zowel fysieke maatregelen in het pand, als ook de handhaving van gedrags- en huisregels. De maatregelen ten aanzien van de interne beheersbaarheid zijn opgesteld door Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie.

Gebruikers van de unilocatie zijn zelf verantwoordelijk voor hun gedrag in de openbare ruimte. Handhaving hiervan is een taak van politie en handhavers. De verantwoordelijkheid van Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg betreft het aanspreken van hun cliënten op hun gedrag in de directe nabijheid van de unilocatie en het handhaven van de gedragsregels in de directe nabijheid van de unilocatie.

Ten aanzien van de beheersbaarheid in de omgeving van de unilocatie wordt er, naast enkele noodzakelijke maatregelen, een beheersconvenant afgesloten tussen Leger des Heils, Brijder Verslavingszorg, gemeente Haarlem en politie dat wordt opgesteld in overleg met omwonenden en de wijkraad. In dit convenant worden afspraken vastgelegd over de volgende onderwerpen:

- beheer en gebruik openbare ruimte (vaststellen van een streefbeeld voor het schoonhouden van de omgeving, toedeling van verantwoordelijkheden over beheer en schoonmaak, wijze van meldingen van signalen et cetera)
- de inzet van de politie
- de inzet van gemeentelijk handhavers
- huisregels en de wijze van handhaving door Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg
- registratie en afhandeling van overlastsituaties
- het instellen van gestructureerd overleg tussen partijen.

Het beheersconvenant wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het precieze beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie.

7.2 Maatregelen interne beheersbaarheid

De interne beheersmaatregelen zijn primair een verantwoordelijkheid van Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. Maatregelen betreffende de beheersbaarheid binnen de unilocatie:

- De huidige inzet van 24-uurstoezicht in de locatie in de vorm van de inhuur van een beveiligingsbedrijf blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van cameratoezicht in de locatie blijft gehandhaafd.
- De huidige inzet van professionele medewerkers in de locatie blijft gehandhaafd.
- In de unilocatie komt een detectiepoort bij de ingang.

- De huidige huisregels en gedragsregels inclusief het hieraan verbonden handhavingsbeleid blijft gehandhaafd. Deze worden waar nodig aangepast aan het specifieke karakter van de locatie.

7.3 Omgevingsanalyse

In de directe omgeving van de Wilhelminastraat 32-36 zijn de volgende aandachtspunten ten aanzien van de externe beheersbaarheid van de unilocatie. Het betreffen:

- Overlast van gebruikers van de unilocatie die in de buitenruimte (de tuinen aan de achterzijde) vertoeven. De brandgang direct achter het pand.
- De directe omgeving kan overlast krijgen van buiten gebruikers (drugs en alcohol). Met name de waterzijde aan de Oranjekade kan een punt zijn waar men gaat hangen, drinken dan wel gebruiken.
- De routes door de Vijfhoek die leiden naar de unilocatie zullen meer door dak- en thuislozen gevolgd worden. Hierdoor is de kant op overlast groter.
- De Vijfhoek kent vele straatjes, waar de overlast kan toenemen.

7.4 Maatregelen externe beheersbaarheid

Maatregelen betreffende de externe beheersbaarheid van de unilocatie:

- Een ruimte in de unilocatie waar ook alcohol gedronken mag worden. Dit neemt een grote hoeveelheid overlast in de buurt weg. Deze moet toegankelijk zijn voor alle alcoholisten en niet alleen voor de Brijder geïndiceerde cliënten.
- Ruime openingstijden voor de gebruikersruimten (spuiten, roken en alcohol), van 08.30 tot 22.00 uur zodat dit geen reden kan zijn om op straat te gebruiken.
- Iedere dak- en thuisloze krijgt toegang tot de dagopvang.
- Infrastructurele maatregelen zodat potentiële hangplekken niet als overlastlocatie gebruikt kunnen gaan worden.
- De brandgang direct achter het pand wordt afgesloten met een hek. Dat geldt mogelijk ook de brandgang aan de zijde Alexanderstraat. Deze twee brandgangen zijn overigens niet met elkaar verbonden.
- In tegenstelling tot de huidige overlast die de omwonenden zeggen te ervaren van de huidige bewoners van het sociaal pension Huize Wilhelmina, is er bij de unilocatie toezicht aanwezig. Het toezicht zal bij eventuele overlast in de unilocatie en de daarij behorende tuinen als ook in de directe omgeving van de unilocatie handelend optreden.
- Extra verlichting op plekken die op dit moment donker zijn.
- Gerichte surveillance van toezichthouders/beveiliging/politie in de buurt.

7.5 Vragen en zienswijzen

Er zijn vragen en zienswijzen verzameld via de klankbordgroep, het e-mailadres unilocatie@haarlem.nl, brieven en een wijkshow.

Het verslag van de klankbordgroep staat in bijlage 3.

De vragen en zienswijzen en de beantwoording hiervan door het college van Burgemeester en Wethouders staan in bijlage 4. De beantwoording van deze vragen en zienswijzen zijn aanvullend op de beheersvraagstukken.

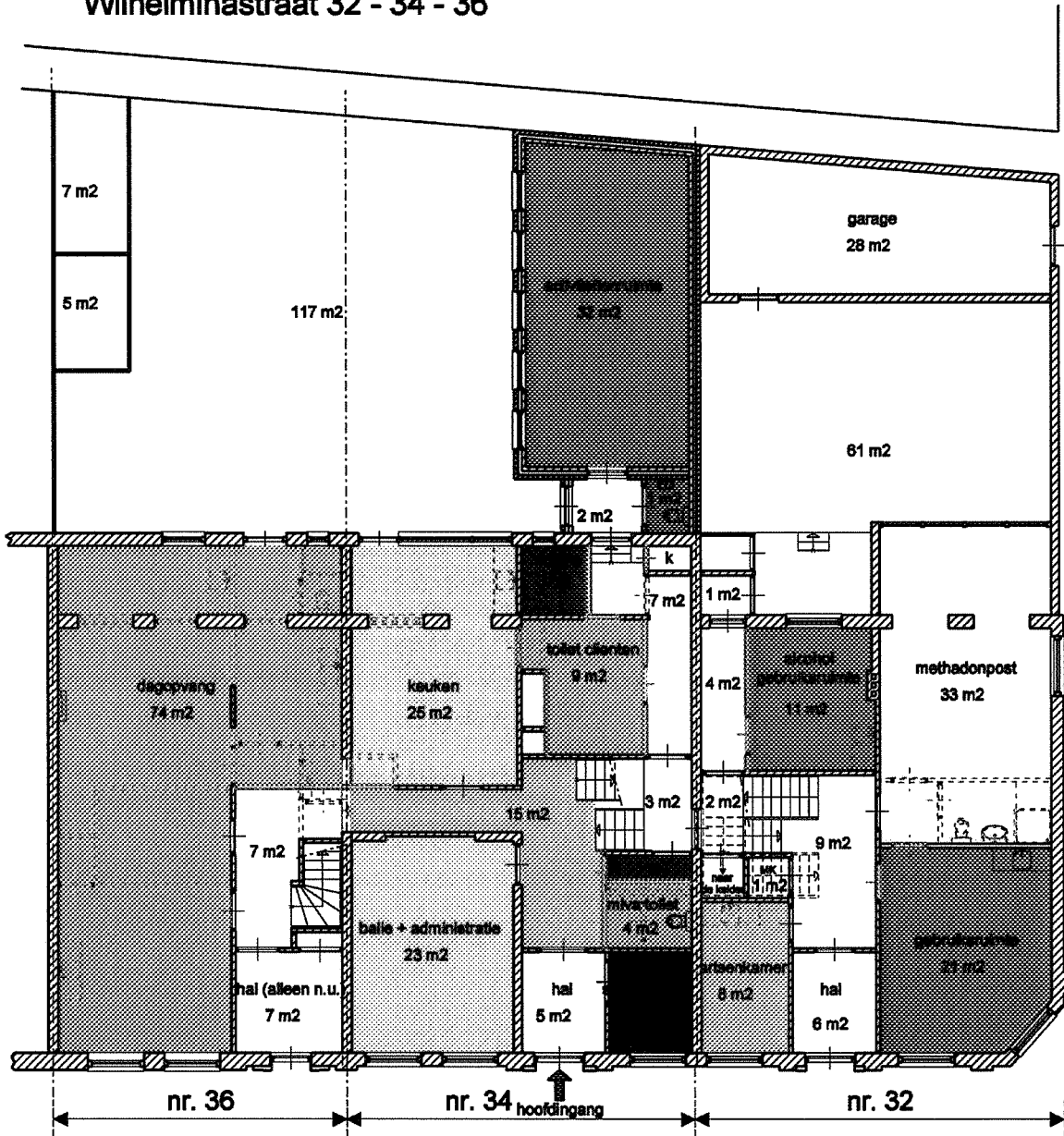
7.6 Conclusie

De interne beheersbaarheid in de locatie Wilhelminastraat 32-36 is niet goed te organiseren. Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg zijn van oordeel dat de veiligheid voor cliënten en medewerkers in het pand onvoldoende kan worden gegarandeerd. Dit heeft te maken met de inflexibiliteit van het pand, met name door het feit dat de drie trappenhuizen niet kunnen worden verwijderd vanwege de rijksmonumentale status.

De externe beheersbaarheid in de locatie Wilhelminastraat 32-36 is goed te organiseren.

2. Inpassingsplan/ vlekkenplan

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36



Begane grond

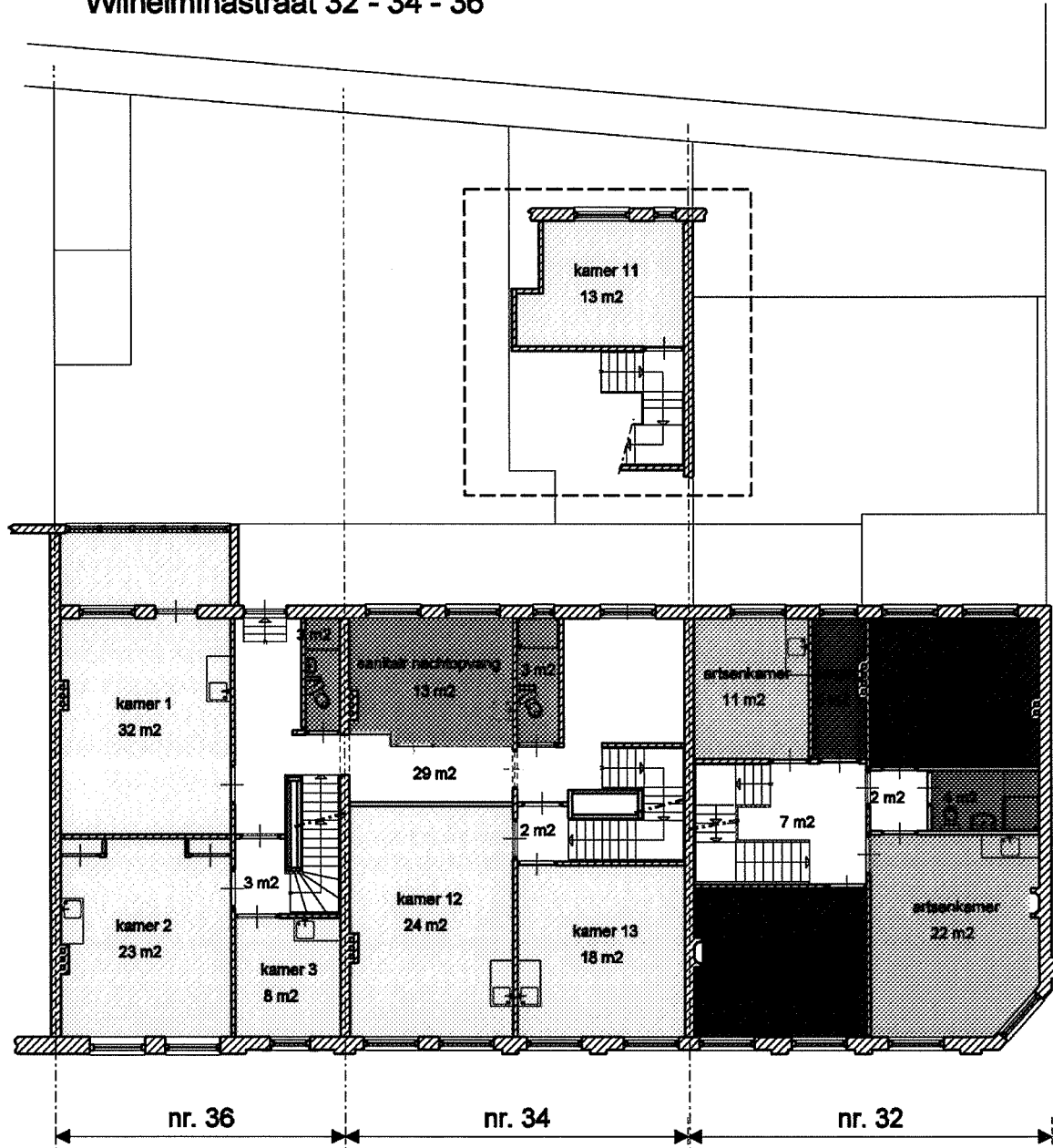
Totaal netto vloeroppervlakte begane grond = 319 m²

Renvooi:

----- nieuw
 - - - - - nieuw te plaatsen lichte scheidingwand
 - - - - - slopen
 - - - - - te slopen wand

	degoevang		artsenkamers
	activiteitsruimte		spreekamers
	gebruikersruimte		balie
	methadonpost		centrale hal
	keuken		toilet kantoren
	toilet cliënten		opslag
	verkeersruimten: entree, gangen		

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36



1e verdieping

Totaal netto vloeroppervlakte 1e verdieping = 256 m²

Renvoel:

----- nieuw
 oooooo nieuw te plaatsen lichte scheidingwand
 - - - - slopen
 - - - - te slopen wand

□ nachtopvang

▨ sanitair nachtopvang

□ verkeersruimten:
entree, gangen

■ spreekkamers

▨ artsenkamers

▨ toilet kantoren

■ opslag

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36



2e verdieping

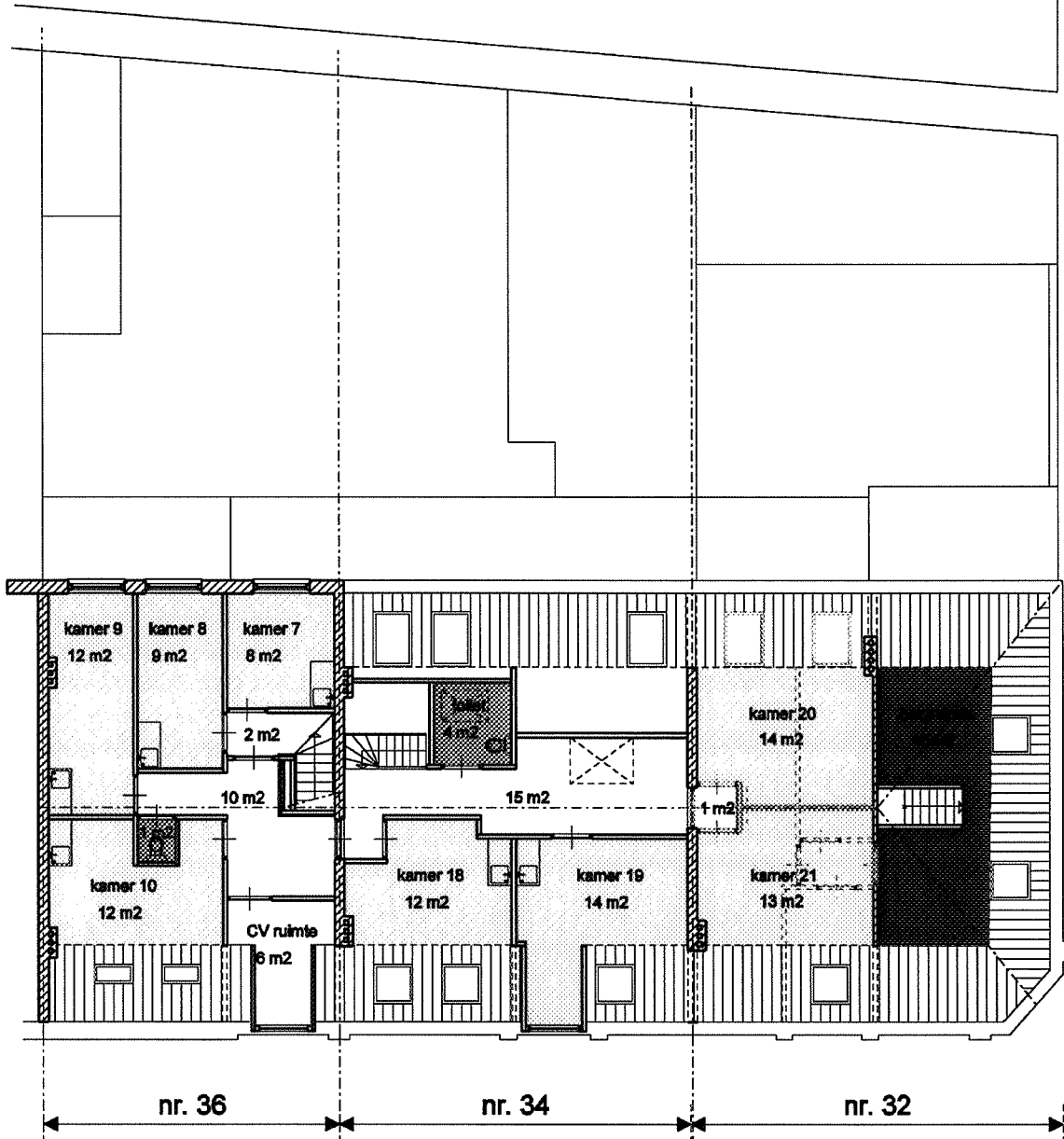
Totaal netto vloeroppervlakte 2e verdieping = 224 m²

Renvooi:

- nieuw
- nieuw te plaatsen lichte scheidingwand
- - - - - slopen
- te slopen wand

- [Pattern] nachtopvang
- [Pattern] sanitair nachtopvang
- [Pattern] verkeersruimten: entree, gangen
- [Pattern] kantoren
- [Pattern] toilet kantoren

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36



3e verdieping

Totaal netto vloerooppvlakte 3e verdieping = 149 m2

Renvooi:

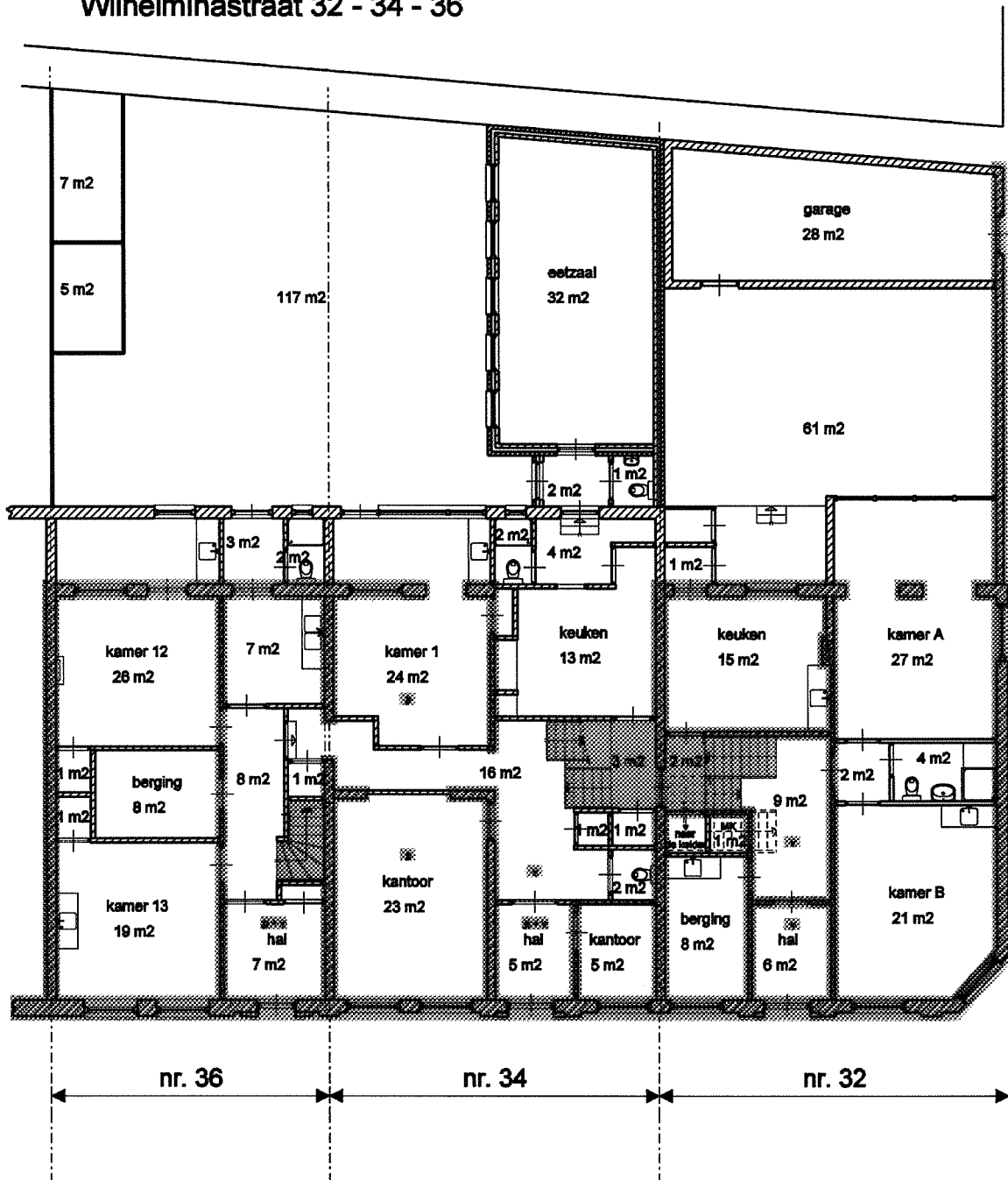
- nieuw
- nieuw te plaatsen lichte scheidingwand
- - - - - slopen
- te slopen wand

-  nachtopvang
-  sanitair nachtopvang
-  verkeersruimten: entree, gangen
-  opslag

BIJLAGE 1



1. Tekeningen bestaande toestand

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36

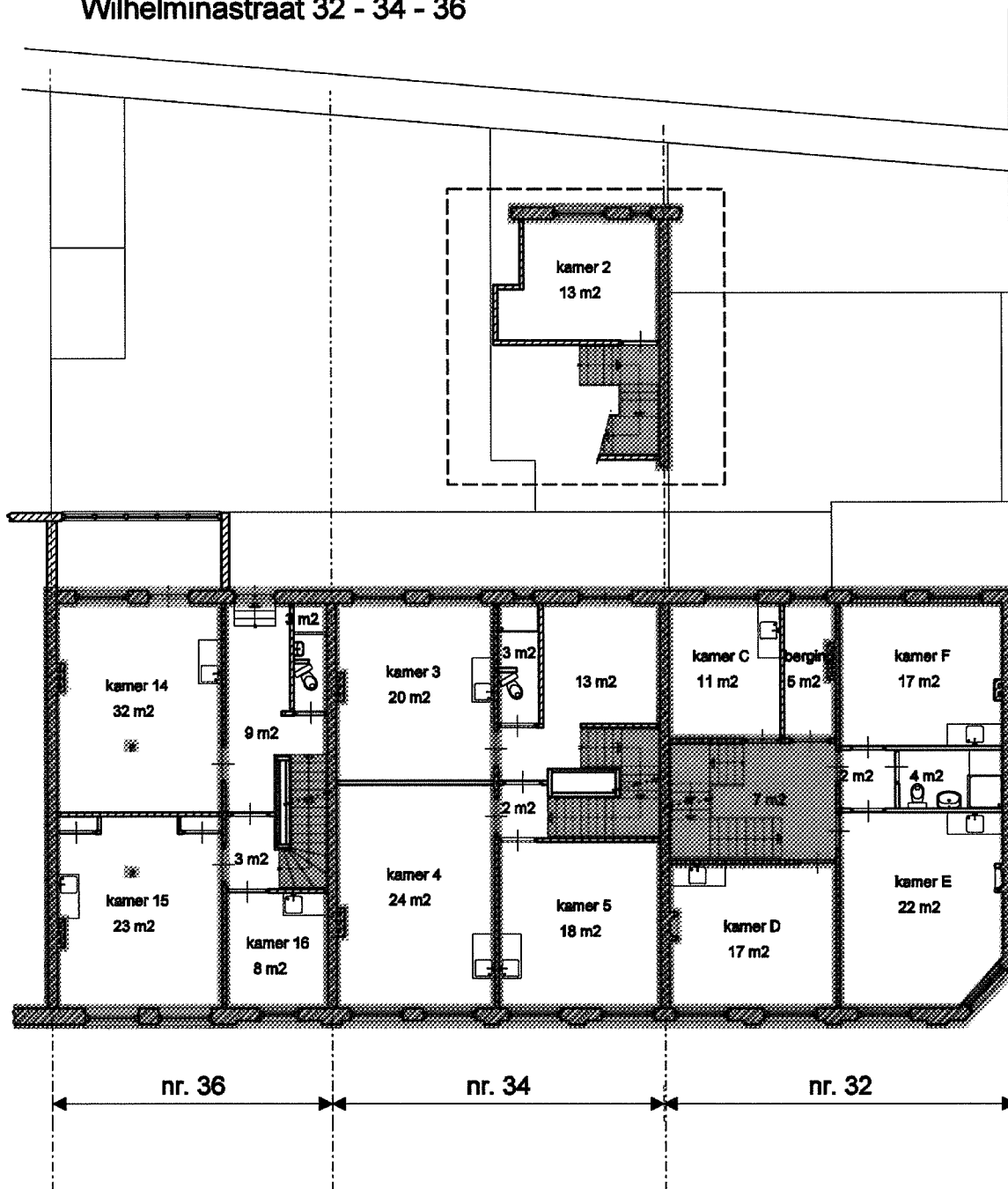


Begane grond (huidige situatie)

Totaal netto vloeroppervlakte begane grond = 313 m²

-  verwijderen is niet toegestaan i.v.m. rijksmonumentale waarde
-  verwijderen van resp. plafond, vloer, plafond en vloer is niet toegestaan i.v.m. rijksmonumentale waarde

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36

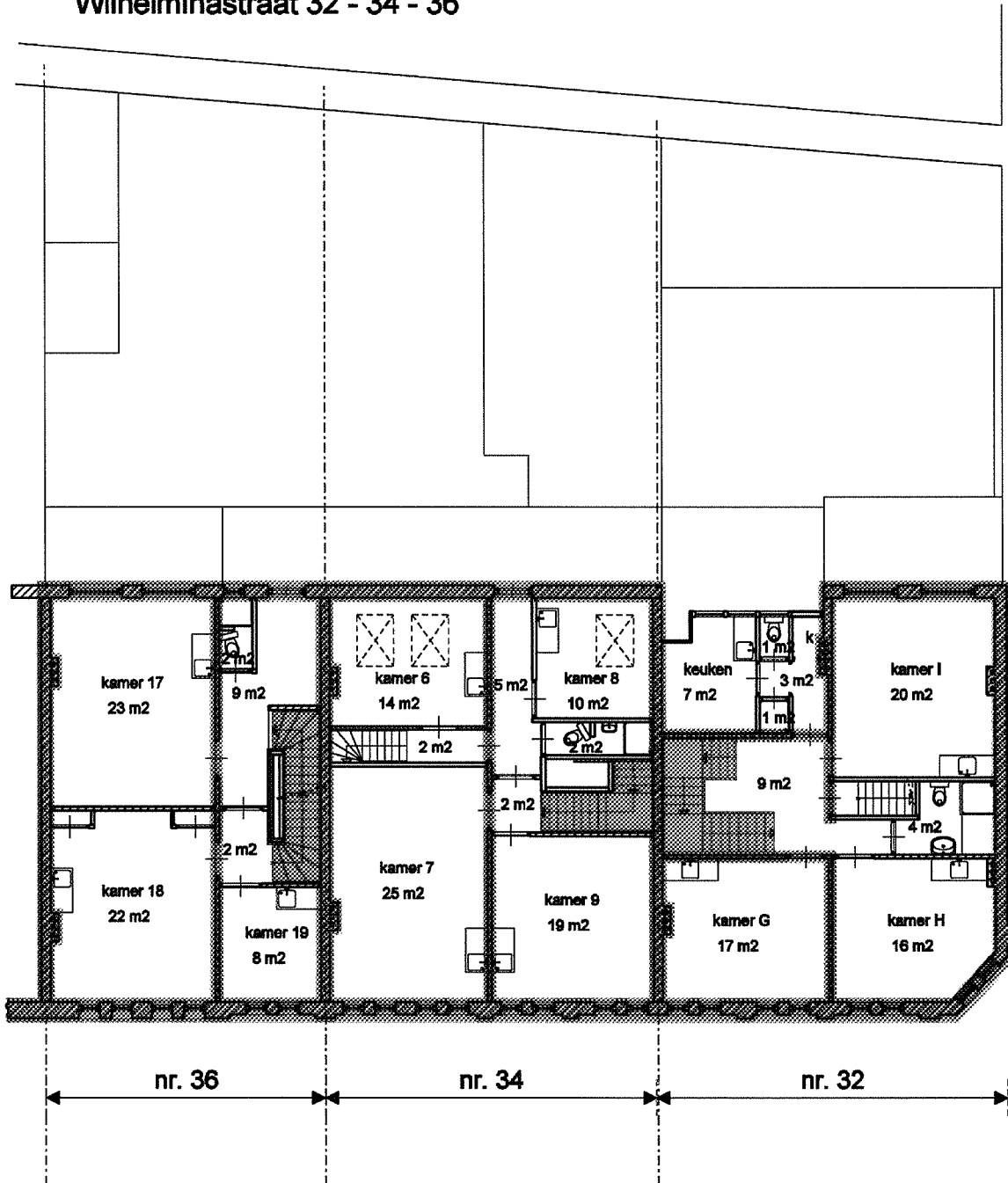


1e verdieping (huidige situatie)

Totaal netto vloeroppervlakte 1e verdieping = 256 m²

- verwijderen is niet toegestaan
 i.v.m. rijksmonumentale waarde
- verwijderen van plafond
 is niet toegestaan
 i.v.m. rijksmonumentale waarde

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36

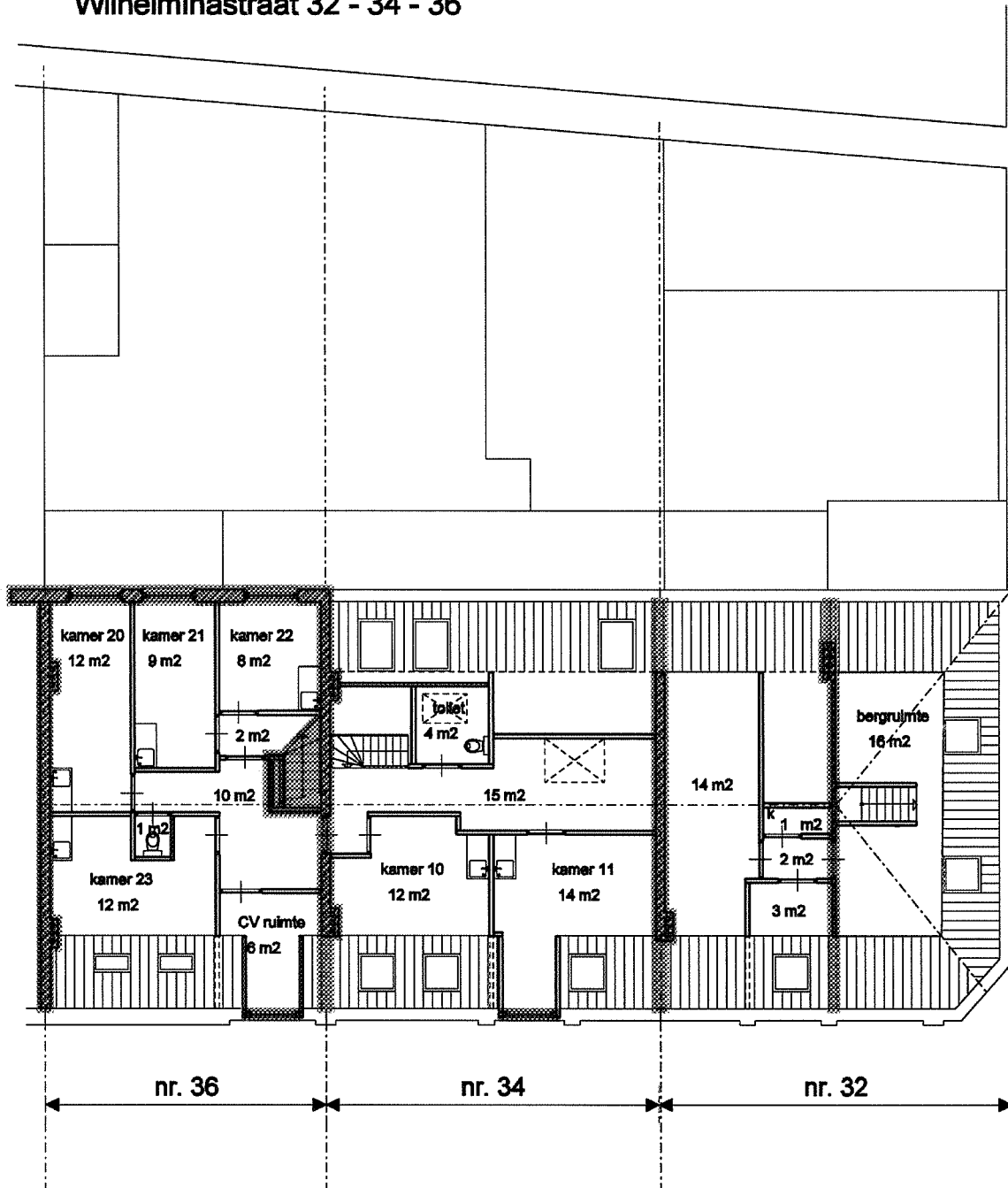


2e verdieping (huidige situatie)

Totaal netto vloeroppervlakte 2e verdieping = 224 m²

 verwijderen is niet toegestaan
i.v.m. rijksmonumentale waarde

Wilhelminastraat 32 - 34 - 36



3e verdieping (huidige situatie)

Totaal netto vloeroppervlakte 3e verdieping = 141 m²

 verwijderen is niet toegestaan
i.v.m. rijksmonumentale waarde

Verwijderen van dakconstructie (spanten etc.) is niet toegestaan i.v.m. rijksmonumentale waarde!

Wilhelminastraat 32, 34 en 36

Investering Gebouw

Aanschafwaarde	€ 1.950.000
Verbouwingskosten 933 m ² x € 1.675,- gemiddeld	€ 1.562.775
Totale investering	€ 3.512.775
Grondwaarde	€ 515.000
	€ 2.997.775
Boekwinst Magdalenaklooster en Bakkernesergracht	€ 810.000
Investering Opstal	€ 2.187.775

Boekwinst Magdalenaklooster en Bakkernesergracht

Afschrijvingstermijn aantal jaren	40
Restwaarde opstal na afschrijving	-
Restwaarde grond=oorspronkelijke waarde niet geleidexeed	€ 515.000
Rente percentage	5,00%
Afschrijvingsmethode	annuiteit
Inflatie percentage per jaar	2,50%

Investering inrichting

afschrijvingstermijn aantal jaren	10
€	190.000
Jaarlijkse Exploitatie	
jaar annuïteit van de investering opstal	€ 126.593
jaar annuïteit van de investering inrichting	€ 24.183
Totaal exploitatiekosten	€ 150.775

Vaste kosten

verzekering op herbouwwaarde	0,04%	€ 1.199
waterschapslasten	€	-
rioollasten	€	131
OZB gebruiker	0,15517%	€ 5.451
OZB eigenaar	0,19369%	€ 6.804
overige belastingen	€	313
Totaal vaste kosten	€	13.898

Beheerskosten

toezicht pand vanuit gemeente	€	5.000
beveiliging	€	200.000
Totaal beheerskosten	€	205.000

Onderhoudskosten

instandhouding	2,00%	€ 59.956
huurders onderhoud	€	6.000
Totaal onderhoudskosten	€	65.956

Overige kosten

gas/water/electra	€	25.000
schoonmaakkosten	€	65.000
Extra te huren ruimte kantoor	€	25.000

Totaal

€	550.623
---	---------

Enmalige verhuiskosten

p.m.

*1) Ventilatiesysteem gebruikers/ruimte, keukeninstallatie, aanpassing balie (veiligheidsglas)

*2) Gezien de hoge verbouwingkosten is voor de bepaling van de herbouwwaarde de investering aangehouden

*3) Normaliter zijn dit kosten die voor de gebruiker betaald moeten worden

*4) Op basis van in te zetten personeel (uurtarief/ 3 offertes) voor beveiliging in- en om het pand, rest via handhaving

*5) Zoals glasbreuk, hang- en sluitwerk

*6) Inschatting op basis van de beschikbare bvo's

*7) Kantoorruimte extern

*8) Geldt uitsluitend voor sociaal pensioen bewoners

Verslag

Aan Deelnemers klankbordgroep Wilhelminastraat

Van Piet Haker
Sector/Afdeling STZ/WWGZ
Doorkiesnummer
E-mail phaker@haarlem.nl
Datum 17 februari 2012
Kopie aan -
Bijlage(n) -
Onderwerp verslag klankbordgroep Wilhelminastraat

Onderwerp : klankbordgroep unilocatie, locatie Wilhelminastraat
Datum : 14 februari 2012
Aanwezig : dertig bewoners en wijkraadsleden, drie ambtenaren, wethouder Jack van der Hoek

1. Opening en kennismakingsronde

De voorzitter opent de bijeenkomst met een woord van welkom en er volgt een kennismakingsronde. Alle mensen die zich opgegeven hebben zijn uitgenodigd.

2. Toelichting op de avond

Wethouder van der Hoek licht de stand van zaken unilocatie toe. Maar eerst een terugblik. De gemeenteraad heeft het college in 2011 een nieuwe zoekopdracht gegeven voor de unilocatie naar aanleiding van kritiek op het eerste zoekproces. Die kritiek richtte zich met name op het gebrek aan transparantie in het vorige proces.

Het college heeft vervolgens aan de gemeenteraad gevraagd opnieuw in te stemmen met het concept van de unilocatie en de nieuwe zoekcriteria. Dat is gebeurd en vervolgens voert het college deze zoekopdracht uit conform de met de raad afgesproken procedures en criteria.

Inmiddels heeft het college zich na beoordeling van 35 locaties, uitgesproken voor vier locaties die in aanmerking komen voor een haalbaarheidsonderzoek. Omdat het college hecht aan transparantie en participatie is vanaf het begin van het nieuwe zoekproces gelegenheid geweest voor burgers om ook locaties aan te dragen. Daarnaast zijn alle stukken te vinden op de hiervoor geopende website:

www.haarlem.nl/unilocatie. Het college heeft ervoor gekozen om nu al de omwonenden te informeren en te betrekken bij het verdere verloop van het proces. Dit gebeurt dus in een vroeg stadium. Om die reden kunnen veel vragen nog niet worden beantwoord, deze zijn namelijk onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.

Het haalbaarheidsonderzoek betreft een gedetailleerde uitwerking van alle aspecten van de betreffende locatie, zoals een financiële doorlichting van de eenmalige inrichtingskosten en structurele exploitatiekosten, de uitwerking van het bestemmingsplantraject, de feitelijke inrichtingsmogelijkheden van het pand en de veiligheid en beheersbaarheid in en om de locatie.

Voor dit laatste zijn de klankbordgroepen (elke locatie heeft een eigen klankbordgroep) in het leven geroepen. Deze klankbordgroepen hebben tot doel om met bewoners en wijkraden van gedachten te wisselen over de gevolgen van de mogelijke vestiging van de unilocatie in de wijk. Dat maakt dan ook integraal onderdeel uit van de haalbaarheidsonderzoeken.

Wethouder van der Hoek meldt nadrukkelijk dat er geen sprake is van een voorkeurslocatie: elke locatie kent zijn voor- en nadelen en deze worden zo objectief mogelijk in beeld gebracht. Uiteindelijk zal de gemeenteraad tot een locatiekeuze moeten komen op basis van een eigen afweging van alle feiten en argumenten. Ook de argumenten die naar voren worden gebracht in deze klankbordgroep.

3. Opmerkingen en vragen van de bewoners

De aanwezigen hebben veel vragen en dragen veel argumenten aan waarom de Wilhelminastraat niet geschikt is voor de eventuele vestiging van de unilocatie. De unilocatie gaat hoe dan ook overlast opleveren, en er is nu ook al overlast van het pension Wilhelmina. Daarnaast is er kritiek op de uitvoering van de quick scan. De bewoners hebben zich inmiddels georganiseerd en een stichting opgericht. De tijd was echter te kort om zelf een gedegen onderzoek te kunnen doen naar de feiten, de klankbordgroep is in een hoog tempo georganiseerd.

Wethouder van der Hoek geeft aan dat de beoordeling over de uitvoering van de zoektocht en de quick scan niet is aan de klankbordgroep maar aan de gemeenteraad. Het college voert een opdracht uit van de gemeenteraad en de gemeenteraad zal een oordeel vellen over de uitvoering ervan door het college. Anders gezegd: over dit onderdeel legt het college verantwoording af aan de gemeenteraad.

De klankbordgroepen zijn snel georganiseerd omdat het tijdspad kort is: in april moet het college de resultaten van de haalbaarheidsonderzoeken voorleggen aan de gemeenteraad. Daarnaast wilde het college ook in een zo vroeg mogelijk stadium overleg voeren met wijkraden en omwonenden. In de komende periode is er voor alle betrokkenen nog genoeg gelegenheid om vragen en zienswijzen voor te leggen.

De aanwezigen brengen de volgende vragen en knelpunten onder de aandacht:

- Welke onderzoeken zijn er gedaan naar het concept unilocatie? Is de Jellinek kliniek geconsulteerd? De Jellinek is namelijk van mening dat je doelgroepen

moet scheiden. Is er geïnformeerd hoe je het beste een dergelijke kliniek kunt inrichten?

- Worden jeugdige verslaafden ook cliënt van de unilocatie? En zo ja, hoe scheidt je die van de oudere verslaafden?
- In de unilocatie kunnen verslaafden alleen op indicatie en gezetten tijden gebruik maken van het pand. Zullen de cliënten hun heil niet buiten de deur zoeken?
- Er komt natuurlijk toezicht. Maar het verloop onder de bewoners zal groot zijn, waardoor je telkens de huisregels opnieuw moet uitleggen en aanleren. Daarnaast komt toezicht altijd te laat: pas als het feit gebeurd is, kan er worden ingegrepen. En is er überhaupt voldoende toezicht beschikbaar?
- Wat is de WOZ-waarde van de Wilhelminastraat 32-36?
- Wat is het effectieve aantal vierkante meters?
- Hoe blijven de verbouwingkosten en structurele exploitatiekosten voor de komende 30 jaar binnen het budget bij een vestiging van een 21^e eeuwse kliniek in een rijksmonument uit 1885?
- Zijn de verbouwingkosten gebudgetteerd?
- Is het kopen van grond en nieuwbouw niet goedkoper dan een oud pand (rijksmonument) kopen en dat via een verbouwing aanpassen aan de eisen van de tijd?
- Worden de kosten van planschade meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek? De aanwezigen verwachten dat de waarde van de panden zal dalen.
- Zijn de monumentale waarden van de panden al gedocumenteerd?
- Wilhelminastraat 61-67 is in de jaren '80 doorbroken. Naar verluidt is dit de gemeente zo slecht bevallen, dat de gemeente een besluit heeft genomen dit in de toekomst niet meer toe te staan. Klopt dat en zo ja, hoe verhoudt zich dat dan tot de inrichting van de unilocatie in Wilhelminastraat 32-36?
- Waarom een verslaafdenkliniek op een locatie waar al kwetsbare locaties staan zoals Pitstop zorghotel, jeugdzorg en Boddaartcentrum?
- Haarlem wil in 2030 een klimaatneutrale stad zijn. Hoe draagt de vestiging van de unilocatie in een rijksmonument hieraan bij?
- Hoe is het programma van eisen tot stand gekomen?
- Bij rijksmonumenten mag geen dubbel glas of voorzetramen worden geplaatst. Wat betekent dit voor de geluidsisolatie?
- Hoe kunnen de eisen van klimaatbeheersing worden gecombineerd met de eisen voor geluidshinder, zowel voor omwonenden aan de achterkant als voor de cliënten van de kliniek?
- Wordt het gebouw ook toegankelijk voor minder validen? En hoe verhoudt zich dat tot het monumentale karakter van het gebouw?
- Wat wordt in het programma van eisen bedoeld met 'stevige muren' en hoe verhoudt zich dat tot het gebouw uit 1885 met stenen muren en houten vloeren?
- Hoe worden de vluchtwegen in een oud gebouw gerealiseerd? De huidige brandtrappen zijn in het donker al moeilijk begaanbaar voor normale mensen, laat staan voor cliënten van de nieuwe kliniek.
- Voldoet de locatie aan de onlangs aangescherpte eisen voor fijnstof en geluid?

- Waarom vinden Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg een locatie aan de zeer drukke en vervuilde Wilhelminastraat geschikt voor deze kwetsbare doelgroep?
- Hoe staat het met de brandveiligheid? De kosten hiervan zullen hoog zijn. Bovendien: als er een calamiteit plaatsvindt in de kliniek waardoor het rijksmonument onherstelbaar wordt beschadigd, dan zal deze niet goed herbouwd kunnen worden. Hoe serieus neemt de gemeente het rijksmonumentale karakter van de Wilhelminastraat?
- De gemeente Haarlem heeft jaren geleden de hele Wilhelminastraat voorgedragen om rijksmonument te worden. Is het consistent beleid om aan de ene kant deze panden tot cultureel erfgoed te bestempelen, maar aan de andere kant hier een unilocatie met alle problematiek van dien te vestigen?
- Is al onderzoek gedaan naar de benodigde omgevingsvergunningen en is het bekend dat er een uitgebreide WABO-procedure noodzakelijk is?
- Pubers hebben een verhoogd risico om aan verslavingen ten prooi te vallen. Waarom plaats de gemeente de unilocatie met verslaafden en dealers in hun kielzog in een woonwijk?
- Is het bij de gemeente bekend dat de beoogde locatie een woonwijk is en geen kantorenwijk? Er wonen veel mensen en het is een kinderrijke buurt. De Wilhelminastraat is een woonstraat, een woonomgeving.
- De bewonersbrief is maar bezorgd aan ongeveer 150 adressen. De cliënten van de unilocatie zullen de komende jaren dag in dag uit door de Vijfhoek naar het centrum lopen. Waarom zijn de overige bewoners niet uitgenodigd om mee te denken over de haalbaarheid van deze kliniek in hun midden?
- De Wilhelminastraat is een drukke straat met veel geparkeerde auto's. Wat betekent de unilocatie voor de verkeersveiligheid voor de cliënt en de automobilist?
- Komt er cameratoezicht? En zo ja, hoe staat het dan met de privacy van de omwonenden?
- Is er asbest aanwezig in één van de panden?
- Wat gebeurt er met de huidige bewoners?

Wethouder van der Hoek reageert dat alle vragen en zienswijzen zullen worden beantwoord. Veel antwoorden zijn nu nog niet te geven. Een deel van de vragen zal moeten worden beantwoord door de beoogd exploitanten Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg. Hij stelt dan ook voor om een bijeenkomst te organiseren waar beide instellingen zelf een toelichting geven op het dienstverleningsconcept van de unilocatie.

Een ander deel van de vragen moeten in het kader van het haalbaarheidsonderzoek worden uitgezocht.

Met betrekking tot de veiligheid en de leefbaarheid in en om de unilocatie, zal in alle gevallen een beheersplan worden opgesteld. Het dienstverleningsconcept is hier ook op gericht. Zo komt er 24-uurs toezicht (nu niet het geval in het pension), komt er een dagbestedingsprogramma en strenge huisregels die ook worden gehandhaafd. Uitgangspunt is echter dat de vragen zienswijzen en de reactie van het college hierop onderdeel worden van het haalbaarheidsonderzoek en dat deze ook worden teruggekoppeld aan de klankbordgroep.

4. Vervolgvoorstel

De wethouder licht toe dat de uitvoering van de haalbaarheidsonderzoeken staan gepland voor de maanden februari en maart. Vervolgens worden alle onderzoeken door het college aan de gemeenteraad aangeboden, nadat de raadscommissie Samenleving hierover een advies heeft uitgebracht. In het politieke besluitvormingstraject staat het voor alle belanghebbenden vrij om gebruik te maken van spreekrecht en ook voor de commissie of de raad hun zienswijze kenbaar te maken. Het politieke besluitvormingsproces start in april. Wanneer de unilocatie feitelijk haar deuren opent, is nu niet te zeggen. Dat is afhankelijk van allerlei factoren die per locatie verschillen.

Op verzoek van de gemeente wordt er een schouw georganiseerd om ter plekke de omgeving van de Wilhelminastraat te beoordelen. Deze vindt plaats op woensdag 22 februari, 17.00 uur.

De wethouder heeft aangegeven dat er waarschijnlijk nog een tweede klankbordgroep per locatie georganiseerd gaat worden. Er komt een vervolgbijeenkomst om de beantwoording van de vragen en zienswijzen te bespreken. De aanwezigen hebben aangegeven dat dit eventueel in kleiner gezelschap zou kunnen plaatsvinden, maar over die invulling zal dan nog overlegd worden.

5. Samengevatte planning (onder voorbehoud)

22 februari 2012:	Wijkschouw (17.00 uur)
Maart 2012:	Afronding vier haalbaarheidsonderzoeken
April 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door B&W
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de commissie Samenleving
Mei 2012:	Behandeling resultaten haalbaarheidsonderzoeken door de gemeenteraad

6. Aanvullende vragen

Op 17 februari 2012 heeft de klankbordgroep schriftelijk aanvullende vragen ingediend. Deze vragen worden allen opgenomen en beantwoordt in het haalbaarheidsonderzoek.

Met vriendelijke groet,

Piet Haker
Projectleider unilocatie

Locatie Wilhelminastraat			
Klankbordgroep		Vragen en zienswijzen klankbordgroep	Antwoord
14-02-2012	1	Welke onderzoeken zijn er gedaan naar het concept unilocatie? Is de Jellinek kliniek geconsulteerd? De Jellinek is namelijk van mening dat je doelgroepen moet scheiden. Is er geïnformeerd hoe je het beste een dergelijke kliniek kunt inrichten?	De beoogd exploitanten Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils zijn ieder deskundig op hun terrein. Zij hebben het concept unilocatie uitgewerkt. Wij hebben er alle vertrouwen in dat zij de expertise en ervaring hebben om het dienstverleningsconcept uit te voeren. Bij de inrichting van het gebouw wordt rekening gehouden met het scheiden van doelgroepen. Overigens is de unilocatie geen kliniek en er wordt ook niet behandeld. De unilocatie is bedoeld voor de dag- en nachtopvang van dak- en thuislozen en de sociale verslavingszorg (gebruikersruimte en geïndiceerde methadonverstrekking).
	2	Worden jeugdige verslaafden ook cliënt van de unilocatie? En zo ja, hoe scheid je die van de oudere verslaafden?	Cliënt van de unilocatie worden alleen verslaafden die zijn geïndiceerd voor methadonverstrekking. Dat kunnen ook jeugdige verslaafden zijn. Jeugdige daklozen worden in principe niet geplaatst in de unilocatie; daarvoor zijn andere voorzieningen beschikbaar zoals bijvoorbeeld Spaarnezicht.
	3	In de unilocatie kunnen verslaafden alleen op indicatie en gezette tijden gebruik maken van het pand. Zullen de cliënten hun heil niet buiten de deur zoeken?	De unilocatie is geen gesloten instelling en het staat de bezoekers vrij om te gaan en staan waar zij willen, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Dit is overigens geen verschil ten opzichte van de huidige situatie. Wel voorziet het dienstverleningsconcept in een dagbestedingsprogramma.
	4	Wat is de WOZ-waarde van de Wilhelminastraat 32-36?	De WOZ-waarde is op de hiervoor gebruikelijke manier vastgesteld. Deze bedraagt circa €2,2 mio.
	5	Wat is het effectieve aantal vierkante meters?	Op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde criteria voldoet Wilhelminastraat 32-36 qua vierkante meters. Los van de vierkante meters is leidend de vraag of de beoogde exploitanten aangeven in staat te zijn hun dienstverleningsconcept in de locatie naar behoren uit te voeren. Inmiddels is uit het haalbaarheidsonderzoek gebleken dat dit niet het geval is.
	6	Hoe blijven de verbouwingkosten en structurele exploitatiekosten voor de komende 30 jaar binnen het budget bij een vestiging van een 21 ^e eeuwse kliniek in een rijksmonument uit 1885?	Gelet op het gegeven dat deze locatie in het haalbaarheidsonderzoek afvalt omwille van beheersbaarheidsrisico's, is de financiële onderbouwing niet meer relevant.
	7	Zijn de verbouwingkosten gebudgetteerd?	Er is rekening gehouden met incidentele inrichtingskosten van maximaal €1,4 mio.
	8	Is het kopen van grond en nieuwbouw niet goedkoper dan een oud pand (rijksmonument) kopen en dat via een verbouwing aanpassen aan de eisen van de tijd?	Om een vergelijking mogelijk te maken tussen de drie gemeentelijke panden en het pand in particulier eigendom, hebben we bij de financiële analyse uiteindelijk gebruik gemaakt van de marktwaarde van de betreffende panden. Als we op deze wijze de verwervingskosten en de inrichtingskosten berekenen, dan blijkt dat nieuwbouw qua kosten ook een optie zou kunnen zijn. Omdat hierover ook vragen zijn gesteld door belanghebbenden, hebben wij onderzocht of er binnen het vastgestelde zoekgebied mogelijkheden zijn voor nieuwbouw. Zie hiervoor het

			raadsbesluit (paragraaf 5 kanttekeningen).
	9	Worden de kosten van planschade meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek?	Voor planschade geldt een vaste en onafhankelijke procedure waarvan belanghebbenden al dan niet gebruik kunnen maken. Eventuele planschadekosten worden niet berekend in de haalbaarheids- onderzoeken, wel heeft het college dit als mogelijk financieel risico aangemerkt. Uit jurisprudentie tot nu toe blijkt dat de rechter aan particulieren in dergelijke situaties geen planschade heeft toegewezen.
	10	Zijn de monumentale waarden van de panden al gedocumenteerd?	Bij het aanwijzen van een pand als rijksmonument worden de monumentale waarden van het pand beoordeeld. Dit vertaalt zich bij de aanwijzing van het pand tot rijksmonument in een redengevende omschrijving. Op het moment dat een monument wordt verbouwd, is hiervoor een omgevings- vergunning nodig. Bij de beoordeling van de aanvraag om deze omgevingsvergunningen wordt getoetst of de waardevolle cultuurhistorische elementen van het pand behouden blijven. Indien nodig, wordt het pand door een architectuurhistoricus van de gemeente bezocht en wordt een waardestelling opgesteld. Dit wordt bij de verdere besluitvorming betrokken. Op voorhand, dus zonder inzage in de daadwerkelijke plannen, kan niet worden getoetst of de waardevolle cultuurhistorische elementen behouden zullen blijven.
	11	Wilhelminastraat 61-67 is in de jaren '80 doorbroken. Naar verluidt is dit de gemeente zo slecht bevallen, dat de gemeente een besluit heeft genomen dit in de toekomst niet meer toe te staan. Klopt dat en zo ja, hoe verhoudt zich dat dan tot de inrichting van de unilocatie in Wilhelminastraat 32-36?	Voor het samenvoegen van panden zijn in de bestemmingsplannen binnen het beschermd stadsgezicht voorschriften opgenomen. Het samenvoegen is daarin over het algemeen niet of slechts onder voorwaarden toegestaan. Het is mogelijk om van deze bepalingen af te wijken middels een Wabo-projectbesluit. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek zal moeten worden onderzocht of verdergaande doorbraken nodig zijn en zo ja, of hieraan medewerking kan worden verleend. Daar kan op voorhand, dus zonder inzage in de daadwerkelijk benodigde ingrepen, nog geen uitspraak over worden gedaan. Overigens is de Wilhelminastraat 32-36 nu ook van binnen met elkaar verbonden.
	12	Waarom een verslaafdenkliniek op een locatie waar al kwetsbare locaties staan zoals Pitstop zorghotel, jeugdzorg en Boddaertcentrum?	Het Boddaertcentrum is gevestigd op het Wilsonsplein. Er is een begeleidwoonproject gevestigd voor jong volwassenen. Het zorghotel Pitstop is onderdeel van Roods. Wij zijn van mening dat dit geen belemmering hoeft te zijn voor de vestiging van de unilocatie. Voor al deze voorzieningen geldt dat er professionele begeleiders aanwezig zijn en dat afspraken gemaakt kunnen worden over de wijze waarop risico's worden voorkomen. De nabijheid van de voorzieningen zoals vermeld zijn op zichzelf geen reden om de locatie als ongeschikt aan te merken.
	13	Haarlem wil in 2030 een klimaatneutrale stad zijn. Hoe draagt de vestiging van de unilocatie in een	Haarlem klimaatneutraal ziet toe op het besparen van energie. Dit is op velerlei manieren mogelijk, zo draagt het aanbrengen van spaarlampen of het

		rijksmonument hieraan bij?	voorkomen van sluipstroom hier al toe bij. Wij zien niet in waarom de unilocatie, ongeacht de vestigingsplaats, het programma Haarlem Klimaatneutraal in de weg zou staan. Overigens zal bij de inrichting en verbouwing van een unilocatie rekening worden gehouden met het gebruik van duurzame materialen.
	14	Hoe is het programma van eisen tot stand gekomen?	Het programma van eisen is opgesteld door de beoogd exploitanten Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils. De gemeente heeft hierin geen bemoeienis gehad, het is tot stand gekomen op basis van de eigen kennis en deskundigheid van beide instellingen.
	15	Bij rijksmonumenten mag geen dubbel glas of voorzetrampen worden geplaatst. Wat betekent dit voor de geluidsisolatie?	Bij dit soort panden wordt gebruik gemaakt van zg. monumentenglas waardoor de authenticiteit en de uitstraling van oude monumentale panden behouden blijft. Het monumentenglas biedt de voordelen van modern glas in termen van isolatie, veiligheid en behaaglijkheid. Daarnaast is het monumentenglas geluidswerend en in gelaagde uitvoering letselwerend.
	16	Hoe kunnen de eisen van klimaatbeheersing worden gecombineerd met de eisen voor geluidshinder, zowel voor omwonenden aan de achterkant als voor de cliënten van de kliniek?	Elke verbouwing moet voldoen aan het bouwbesluit 2012 en het bouwbesluit biedt hiervoor voldoende borgingen.
	17	Wordt het gebouw ook toegankelijk voor minder validen? En hoe verhoudt zich dat tot het monumentale karakter van het gebouw?	We streven naar een voorziening die ook toegankelijk is voor minder validen.
	18	Wat wordt in het programma van eisen bedoeld met 'stevige muren' en hoe verhoudt zich dat tot het gebouw uit 1885 met stenen muren en houten vloeren?	Hiermee wordt bedoeld stenen muren, in tegenstelling tot bijvoorbeeld wandjes van gipsplaten.
	19	Hoe worden de vluchtwegen in een oud gebouw gerealiseerd? De huidige brandtrappen zijn in het donker al moeilijk begaanbaar voor normale mensen, laat staan voor cliënten van de nieuwe kliniek.	Gelet op het gegeven dat deze locatie in het haalbaarheidsonderzoek afvalt omwille van beheersbaarheidsrisico's, is dit onderwerp niet meer relevant.
	20	Voldoet de locatie aan de onlangs aangescherpte eisen voor fijnstof en geluid?	Het RIVM controleert de door de Europese Unie aangescherpte normen, ook de gemeente Haarlem zal aan deze normen moeten voldoen.
	21	Waarom vinden Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg een locatie aan de zeer drukke en vervuilde Wilhelminastraat geschikt voor deze kwetsbare doelgroep?	De locatie voldoet aan de door de raad vastgestelde zoekcriteria, waarbij ook het plan van eisen van de instellingen is meegenomen. Voordat de gemeenteraad een keuze maakt op basis van de beschikbare feiten en argumenten, zullen de exploitanten beoordelen of de locatie daadwerkelijk geschikt te maken is om de beoogde dienstverlening te leveren. Op voorhand was er voor beide instellingen geen reden deze locatie af te wijzen.
	22	Hoe staat het met de brandveiligheid? De kosten hiervan zullen hoog zijn. Bovendien: als er een calamiteit plaatsvindt in de kliniek waardoor het	De gemeente neemt het rijksmonumentale karakter serieus. Brandveiligheid is een vereiste. Dat is niet anders dan de huidige situatie.

		rijksmonument onherstelbaar wordt beschadigd, dan zal deze niet goed herbouwd kunnen worden. Hoe serieus neemt de gemeente het rijksmonumentale karakter van de Wilhelminastraat?	
	23	De gemeente Haarlem heeft jaren geleden de hele Wilhelminastraat voorgedragen om rijksmonument te worden. Is het consistent beleid om aan de ene kant deze panden tot cultureel erfgoed ter bestempelen, maar aan de andere kant hier een unilocatie met alle problematiek van dien te vestigen?	Het behoud van bestaande waardevolle cultuur-historische waarden staat voorop. Dat betekent echter niet dat er geen veranderingen of ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze zijn en blijven mogelijk, als daarbij de bestaande waardevolle cultuurhistorische waarden behouden blijven. Op voorhand valt niet in te schatten waarom dit bij de vestiging van een unilocatie niet mogelijk zou zijn. Dit maakt onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek.
	24	Is al onderzoek gedaan naar de benodigde omgevingsvergunningen en is het bekend dat er een uitgebreide WABO-procedure noodzakelijk is?	Een WABO-procedure zal gevoerd moeten worden voor elke mogelijke locatie.
	25	Pubers hebben een verhoogd risico om aan verslavingen ten prooi te vallen. Waarom plaats de gemeente de unilocatie met verslaafden en dealers in hun kielzog in een woonwijk?	De gemeenteraad heeft het zoekgebied voor de unilocatie vastgesteld. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de doelgroep, verslaafden en dak- en thuislozen, zich altijd zullen begeven in het centrumgebied, omdat daar de voorzieningen zijn die zij nodig hebben. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij niet voorkomen dat de doelgroep in het straatbeeld te zien is. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af. In het op te stellen beheersplan maken wij hierover nadere afspraken met omwonenden, exploitanten en handhavers. Hoe het beheersplan er uit komt te zien, is afhankelijk van de uiteindelijke locatiekeuze.
	26	Is het bij de gemeente bekend dat de beoogde locatie een woonwijk is en geen kantorenwijk?	Dat is bij de gemeente bekend.
	27	De bewonersbrief is maar bezorgd aan ongeveer 150 adressen. De cliënten van de unilocatie zullen de komende jaren dag in dag uit door de Vijfhoek naar het centrum lopen. Waarom zijn de overige bewoners niet uitgenodigd om mee te denken voer de haalbaarheid van deze kliniek in hun midden?	Wij hebben een ruim verspreidingsgebied gekozen voor de verspreiding van de huis-aan-huis bewonersbrieven. Daarnaast is er een aparte webpagina voor de unilocatie geopend en is er ook op andere wijze uitgebreid aandacht geweest voor de unilocatie, onder meer via de Stadskrant en de lokale media. Wij zijn van mening dat wij voldoende hebben gedaan om belanghebbenden gelegenheid te geven mee te denken over de haalbaarheid van de unilocatie in hun specifieke woonomgeving.
	28	De Wilhelminastraat is een drukke straat met veel geparkeerde auto's. Wat betekent de unilocatie voor de verkeersveiligheid voor de cliënt en de automobilist?	Ook deze burgers maken deel uit van het verkeer, ongeacht de vestigingsplaats van een unilocatie. Deze doelgroep beweegt zich al door de stad en in het verkeer. De overheid is verantwoordelijk voor een verkeerveilige inrichting van de weg. Dit ontslaat gebruikers echter niet van de eigen verantwoordelijkheid als het gaat om verwerven van vaardigheden of het simpel uit kijken.
	29	Wat gebeurt er met de huidige bewoners?	Hiervoor zal een apart plan van aanpak moeten worden opgesteld als deze locatie uiteindelijk door de

			gemeenteraad wordt geselecteerd. Daarbij geldt dat de eigenaar/verhuurder zelf verantwoordelijk is voor de studentenhuisvesting, de gemeente is dat voor de huidige bewoners van het sociaal pension.
	30	Is er asbest aanwezig in één van de panden?	Dat is op dit moment niet bekend. Een asbestinventarisatie is een onderdeel voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.
	31	Er komt natuurlijk toezicht. Maar het verloop onder de bewoners zal groot zijn, waardoor je telkens de huisregels opnieuw moet uitleggen en aanleren. Daarnaast komt toezicht altijd te laat: pas als het feit gebeurd is, kan er worden ingegrepen. En is er überhaupt voldoende toezicht beschikbaar?	Dit zal deel uitmaken van het beheersplan. Het beheersplan wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie. Dit omdat het beheersplan afhankelijk is van de uiteindelijke locatie. Er zal 24 uur per dag, zeven dagen in de week toezicht zijn ter plaatse.
	32	Wil de gemeente deze drie rijksmonumenten samenvoegen tot één pand?	Zie antwoord 6.
	33	Hoe hoog schat de gemeente de verbouwingskosten in?	Zie antwoord 6.
	34	Hoe ziet de gemeente het gebruik van de gemeenschappelijke achterom tussen Oranjekade en Wilhelminastraat? Moeten de kinderen de steeg delen met bezoekers en cliënten?	Zie antwoord 31.
	35	Waar zou de aparte ingang voor de methadonpost moeten komen?	Zie antwoord 6.
	36	Waar is de ingang voor de buitenruimte?	Zie antwoord 6.
	37	Is de wijkraad Koninginnebuurt ook op de hoogte van de plannen?	Ja, in november 2011 is er door de wethouder een avond voor alle wijkraden georganiseerd over onze morele en wettelijke verantwoordelijkheid voor de zorg voor dak- en thuislozen in onze stad. Tijdens deze avond is ook het onderwerp unilocatie aan de orde geweest, inclusief de aankondiging over het zoekproces. De wethouder heeft na deze avond ook alle wijkraden een brief gestuurd over de zorgtaak van de gemeente en ook hierin is de unilocatie benoemd.
	38	Is er contact geweest met de stadsschouwburg en andere in de buurt gevestigde ondernemers?	Zie antwoord 27. Er is contact geweest met de Stadsschouwburg.
	39	Ons huis is ook ons pensioen. Door de verwachte waardedaling wordt ons pensioen voor een deel 'opgegeten'. Hoe gaat de gemeente dat compenseren?	Zie antwoord 9.
Brief/mail		Aanvullenden vragen en zienswijzen	Antwoord
06-02-2012	40	De gemeente informeert de buurt pas in een laat stadium.	Over het onderwerp unilocatie en het zoekproces is uitgebreid gecommuniceerd via de eigen communicatiemiddelen van de gemeente zoals website en Stadskrant. Ook hebben diverse lokale media hiervan bericht gegeven. Zodra duidelijk was welke vier locaties in aanmerking

			<p>kwamen voor een haalbaarheidsonderzoek, zijn de wijkraden telefonisch geïnformeerd. De dag erna zijn de huis-aan-huis brieven verspreid. Eerder hadden we de buurt niet kunnen informeren. Bovendien gaat het hier niet om vastgestelde plannen maar om de start van een onderzoek.</p> <p>Er zijn klankbordgroepen ingesteld bij elke buurt waarmee intensief is gesproken en ook een schouw mee is uitgevoerd. Dit allemaal ruim voordat het college en de gemeenteraad overgaat tot besluitvorming.</p>
	41	Er zullen huisregels zijn. Wordt er ook nagedacht over regels voor het gedrag van de bewoners op straat?	Zie antwoord 31.
	42	Heeft de gemeente ook niet een zorgplicht voor de overige burgers in de omgeving van de Wilhelminastraat?	De gemeente heeft voor alle burgers een zorgplicht, ook voor de doelgroep van de unilocatie. Deze kunnen soms conflicterend zijn. Daarom zal de gemeenteraad uiteindelijk een afweging moeten maken op basis van alle feiten en argumenten.
17-02-2012	43	In welke mate geldt het budget van € 1,4 miljoen als vaststaand budget voor de stichtingskosten?	Het budget voor de inrichtingskosten is door de gemeenteraad als kader meegegeven voor het college. Het is aan de gemeenteraad om in hun besluitvorming ook de financiële uitwerking van de unilocatie mee te wegen.
	44	Welke andere budgetten zullen/kunnen door de gemeente worden aangesproken ten behoeve van de Unilocatie, m.a.w. waar wordt de dekking gevonden voor de eventuele financiële bandbreedte naar boven?	Indien de financiële kaders onvoldoende blijken te zijn, dan zal de gemeenteraad een uitspraak moeten doen over de vraag of zij extra middelen beschikbaar wil stellen. Het college zal in dat geval een voorstel doen op welke wijze deze kunnen worden gedekt.
	45	Omvatten de stichtingskosten de aanschafprijs en de verbouwingskosten tezamen?	Dat klopt.
	46	Vallen onder de stichtingskosten ook de juridische kosten in verband met het verkrijgen van o.a. vergunningen en de verschillende juridische bezwaar- en beroepsprocedures en civiele procedures? Zo ja, wat voor bedragen worden hiervoor gereserveerd? Zo nee, waar zijn deze kosten dan gebudgetteerd?	Nee. In de gemeente begroting is een bedrag voor alle door de gemeente te maken juridische kosten opgenomen.
	47	Wordt er bij de stichtingskosten een voorschot genomen op de exploitatiekosten?	Bij de berekening van de financiële jaarlasten per locatie worden zowel de stichtingskosten als de exploitatiekosten betrokken.
	48	Wordt bij de presentatie van het haalbaarheidsonderzoek de koopprijs voor de panden vermeld? Zo niet, wat is de grondslag waarop de gemeenteraad in dat geval wordt gevraagd een besluit te nemen?	De aanschafprijs is onderdeel van de uiteindelijke exploitatiebegroting en maakt dus deel uit van het haalbaarheidsonderzoek (hoofdstuk 5).
	49	Zullen externe/onafhankelijke bouwdeskundigen worden gevraagd in het kader van het haalbaarheidsonderzoek om een kostenraming te maken van de	Wij zijn voornemens om een extern bouwkundig adviesbureau in te schakelen t.b.v. het maken van een kostenraming. Aan een aantal aannemers zal in het kader van de aanbestedingsplicht om een offerte

		verbouwingskosten?	gevraagd worden.
	50	Wordt daarbij rekening gehouden en inzicht gegeven in de specifieke kosten (zoals o.a. materialen) ter zake van het Rijksmonumentale karakter van de panden in combinatie met het beoogde gebruik en eisen (brandveiligheid, klimaatneutraal, geluidshinder en minder validen)?	In dit stadium zullen de verbouwingskosten in hoofdlijnen en op basis van kengetallen worden geraamd, waarbij er rekening wordt gehouden met de eisen vanuit het bouwbesluit. Specifieke kosten zullen in een later stadium aan de orde komen. De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed houdt toezicht op monumentenpanden en stelt hiervoor de eisen vast
	51	Belanghebbenden verzoeken de gemeente om taxatie van waardedaling van onroerend goed door een onafhankelijk taxateur uit te laten voeren. Belanghebbenden willen graag vooraf overleg met de taxateur om specifieke persoonlijke omstandigheden te benadrukken in deze taxatie. Wat zullen de uitgangspunten zijn van deze taxatie?	Elke bestemmingswijziging zou kunnen leiden tot een waardedaling van de omliggende panden. Of de komst van een unilocatie leidt tot waardedaling van de omliggende panden, kunnen wij op voorhand niet inschatten. Mochten bewoners naar aanleiding hiervan schade in de vorm van een waardedaling van hun woning menen te ondervinden, dan kunnen zij een verzoek om planschade indienen. Uit jurisprudentie tot nu toe blijkt dat de rechter aan particulieren in dergelijke situaties geen planschade heeft toegewezen. De gemeente heeft in deze procedure als belanghebbende partij geen rol om zelf taxaties uit te voeren naar eventuele waardedaling van onroerend goed.
	52	Met welke percentage waardedaling wordt rekening gehouden in het haalbaarheidsonderzoek?	Zie antwoord 51.
	53	Wordt rekening gehouden met uitkopen op sociale gronden van omwonenden en de kosten daarvan?	Nee.
	54	Wordt er rekening gehouden met de kosten van herhuisvesting van de huidige bewoners van de panden aan de Wilhelminastraat in het haalbaarheidsonderzoek? Wat is de hoogte van deze kosten?	Gelet op het gegeven dat deze locatie in het haalbaarheidsonderzoek afvalt omwille van beheersbaarheidsrisico's, is dit onderwerp niet meer relevant.
	55	Zal in het haalbaarheidsonderzoek worden aangegeven waar wordt afgeweken van het Plan van Eisen en de motivering waarom?	In het program van eisen hebben beide instellingen enkele bandbreedtes opgenomen. Daarnaast zijn de (on)mogelijkheden van de feitelijke locatie bepalend voor de vraag of beide instellingen het dienstverleningsconcept kunnen uitvoeren. Dat laatste is leidend. De mate waarin wordt afgeweken van het program van eisen is derhalve niet primair doorslaggevend. Het gaat om de voorwaarde dat het beoogde concept kan worden gerealiseerd door het Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg en of de gemeenteraad instemt met de realisatie van de unilocatie op een te benoemen locatie.
	56	Zal in het haalbaarheidsonderzoek een gedetailleerde onderbouwing gegeven worden van de aannames die worden gedaan inzake het bouwbesluit? Dit is van belang omdat omwonenden van mening zijn dat het gebouw gebruikt gaat worden als kliniek.	De panden dienen te voldoen aan het bouwbesluit.
	57	Het Plan van Eisen vermeldt: "Bij de	Hier zullen de eisen van de Rijksdienst voor het

		entree is constant een beveiligingsmedewerker aanwezig. Behalve vluchtwegen is deze hoofdingang de enige toegang tot het gebouw. Door het open karakter van de entree is van binnenuit zichtbaar wat er buiten gebeurt en vice versa". Hoe is dit inpasbaar in het Rijksmonumentale en beeldbepalende stadsgezicht van de panden?	Cultureel erfgoed gerespecteerd dienen te worden.
	58	Is dit een eis die wat het LdH/Brijder betreft kan worden aangepast? Zo ja, welke effecten heeft dit op de verbouwing, het zorgconcept, de beheersbaarheid en de kosten?	Dit is niet op voorhand te zeggen. Leidend principe is dat beide instellingen aangeven dat het dienstverleningsconcept inclusief de beheersaspecten ervan adequaat in de locatie kan worden gerealiseerd.
	59	Het Plan van Eisen vermeldt: "Centrale Hal: De entree leidt naar de centrale hal waar de balie zich bevindt. Bij de balie wordt men doorverwezen naar de desbetreffende voorziening. Voorkomen moet worden dat in de hal cliënten zich ophouden. De beveiliging heeft hierin ook een rol. Alle voorzieningen hebben aansluiting op de centrale hal." Hoe is dit inpasbaar in het Rijksmonumentale en beeldbepalende stadsgezicht van de panden?	Zie antwoord 57.
	60	Is dit een eis die wat het LdH/Brijder betreft kan worden aangepast? Zo ja, welke effecten heeft dit op de verbouwing, de beheersbaarheid en de kosten?	Dit is niet op voorhand te zeggen. Leidend principe is dat beide instellingen aangeven dat het dienstverleningsconcept inclusief de beheersaspecten ervan adequaat in de locatie kan worden gerealiseerd.
	61	Maakt dit beheersplan onderdeel uit van het haalbaarheidsonderzoek?	Nee. Het beheersplan wordt opgesteld nadat de gemeenteraad zich heeft uitgesproken voor een locatie.
	62	Welke reikwijdte (in meters) krijgt het beheersplan?	Zie antwoord 31.
	63	Wordt er in het beheersplan ingegaan op potentiële hangplekken zoals de Leidsevaart, de Stadsschouwburg en de speeltuin aan het Wilsonsplein?	Zie antwoord 31.
	64	Wordt in het beheersplan gekeken naar routes die de cliënten zullen afleggen als zij de Unilocatie verlaten? Lopen deze routes door de Vijfhoek?	Zie antwoord 31.
	65	Wordt bij dit beheersplan uitgegaan van de (on)mogelijkheden van de veiligheid en leefbaarheid gelet op de ligging van de panden?	Zie antwoord 31.
	66	Welke dwangmiddelen zijn er voorhanden in geval van niet-naleving van het Beheersplan (boetes Gemeente, sluiting Unilocatie)?	Er zijn geen extra en/of specifieke dwangmiddelen voor derden richting gemeente dan het algemeen wettelijk kader aangeeft in de relatie tussen belanghebbenden en gemeente.
	67	Worden deze dwangmiddelen opgenomen in het uiteindelijke	Zie antwoord 66.

		beheersplan zodat ze afdwingbaar zijn door derden (bv de omwonenden)?	
	68	Veel cliënten van de Unilocatie zullen ook gewone sigaretten roken. Zal dit worden toegestaan in de buitenruimte? Zo ja, hoe wordt voorkomen dat omwonenden daar last van hebben in hun achtertuinen? Zo nee, hoe wordt dan voorkomen dat er op straat een constante groep rokende cliënten zal staan?	De gebruikers van de unilocatie mogen, evenals de omwonenden, zowel binnen als buiten in de tuinen roken. Het is niet de bedoeling dat de gebruikers van de unilocatie voor de voordeur gaan roken, hierover worden afspraken gemaakt in de huisregels van de unilocatie.
	69	Hoe verhoudt de bereikbaarheid van een Unilocatie aan de Wilhelminastraat zich met de wens van de gemeente om zo weinig mogelijk afslaand en stoppend verkeer te hebben in de Wilhelminastraat?	De Wilhelminastraat is aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg. Op dit type wegen wordt doorstroming als een belangrijke functie van de weg gezien. Dit komt tot uitdrukking in de gekozen vormgeving (vrijliggende fietspaden, voorrang op zijwegen e.d.). De unilocatie verandert niets aan de inrichting van de Wilhelminastraat. Daarnaast verwachten wij met een functiewijziging van een of meer panden geen negatieve gevolgen voor de doorstroming van verkeer. De verkeersaantrekkende werking is beperkt. Bovendien zijn er voetgangersoversteekplaatsen.
	70	In het oorspronkelijke plan was voorzien in 20 parkeerplaatsen. Hoeveel parkeervergunningen worden er afgegeven voor de Unilocatie en zijn daar ook plaatsen bij t.b.v. artsen en verpleegkundig personeel?	Er worden op voorhand geen parkeervergunningen afgegeven. Er is bovendien een parkeergarage in de directe nabijheid.
14-03-2012	71	Kan ik mijn kleinkind, dat drie dagen per week bij ons is, straks nog buiten laten spelen? (N.a.v. een krantenartikel uit Eindhoven)	Zie antwoord 31. Overigens heeft deze situatie zich in Haarlem nooit voorgedaan.
15-03-2012	72	Wat is de relevantie dat de unilocatie in of vlak rond het centrum moet zitten?	De praktijk wijst uit dat voor daklozen het centrumgebied de uitgelezen plek is om te verblijven. Er zijn openbare gelegenheden waarvan zij gebruik kunnen maken, er is (gratis) voedsel te verkrijgen, men kan zich er anoniem bewegen. Dit beeld wordt bevestigd door Leger des Heils en Brijder Verslavingszorg als ook door enkele gemeenten die wij hebben geconsulteerd (Delft, Rotterdam, Zwolle). Niettemin heeft de gemeenteraad het zoekgebied enigszins verruimd naar 1 kilometer, ofwel 15 minuten lopen vanaf de randen van het centrumgebied.
	73	Hoe verhoudt de unilocatie zich tot het gemeentelijk beleid het vestigingsklimaat voor ondernemers te willen versterken in onze wijk?	Wij hebben een verantwoordelijkheid en een plicht om voorzieningen voor deze doelgroep te realiseren, ook als dat contrasterend lijkt met andere gemeentelijke doelen.
	74	Het is in deze tijden van bezuinigingen onmogelijk om het budget voor de unilocatie te overschrijden. De Wilhelminapanden zullen echter veel duurder zijn.	De financiële uitwerking van de unilocatie zal voor het college en de gemeenteraad een overweging zijn in de besluitvorming.
	75	Wat denkt de gemeente dat de unilocatie doet met de huizenprijzen in	Wij achten het effect gering. Ook op de huidige locaties is er geen sprake meer van ontwaarding als

		de buurt?	gevolg van de aanwezigheid van de voorzieningen.
	76	Haarlem is voor het vestigingsklimaat en voor de aantrekkingskracht op toeristen in hoge mate afhankelijk van de historische binnenstad. Er is ook net voor kapitalen geïnvesteerd in onze wijk. Hoe verhoudt zich dat met de unilocatie?	Zie antwoord 73.
23-03-2012	77	Gaat er nu wel of niet behandeld worden in de unilocatie?	Een kliniek is een 24-uurs medisch/psychiatrische behandelsetting. De unilocatie bestaat uit maatschappelijke opvang en ambulante begeleiding en medische behandeling. De unilocatie is geen 24-uurs behandelsetting en dus geen kliniek.
	78	Als er niet behandeld wordt, waarom moet er dan zoveel ruimte voor kantoren komen?	De kantoren zijn bedoeld voor de medewerkers en kunnen bovendien worden gebruikt als spreekkamers.
	79	Is het inderdaad de bedoeling niet verslaafde jeugdige daklozen samen te voegen met verslaafde oudere daklozen?	Dat is niet de bedoeling. Wij willen geen jeugdige niet verslaafden mengen met verslaafden. Ook in de huidige situatie worden niet-verslaafde jeugdigen niet opgevangen in de nachtopvang maar in Spaarnezicht.
	80	Kunt u garanderen dat er een dagbestedingsprogramma komt ondanks de bezuinigingen?	Het dagbestedingsprogramma maakt onlosmakelijk deel uit van de unilocatie en zal er dus ook komen.
	81	Zou het kunnen dat cliënten tot in lengte van dagen gebruik gaan maken van de unilocatie omdat re-integratie hen niet interesseert?	Nee. De unilocatie is een tijdelijke opvangvoorziening. Vanuit deze voorziening wordt vervolgens een plan opgesteld waarin gewerkt wordt aan passende vervolgo oplossingen.
	82	Hoe bent u er zo zeker van dat de problematiek van de huidige drie locaties straks in drievoud wel beheersbaar is?	De laatste jaren is de overlast enorm teruggelopen. Dat blijkt ook uit de omwonendenoverleggen die wij voeren. De verminderde overlast komt door de inzet van 24-uurs beveiliging en door de samenwerkingsafspraken tussen bewoners, handhaving en de huidige locaties. De overlast wordt niet drie keer zo groot als we van drie naar één locatie gaan. Het zijn dezelfde mensen. En we werken nu ook al samen, de beveiligers van de drie locaties zijn bijvoorbeeld van hetzelfde bedrijf en kennen de mensen om wie het gaat. Het wordt wel beter beheersbaar, doordat we op één locatie zitten. Daarbij hebben de cliënten meer te verliezen bij de unilocatie. Zo krijgt de unilocatie één- en tweepersoons kamer in tegenstelling tot de huidige slaapzalen én is het zorgconcept in de unilocatie erop gericht om de doelgroep beter te kunnen begeleiden. Ook de realisatie van een alcoholgebruikersruimte zal bijdragen aan de vermindering van de overlast.
	83	Hoe serieus is nieuwbouw onderzocht?	
	84	Gaat de gemeente de waardevermindering van omliggende woningen compenseren? Een planschadeprocedure zal namelijk geen schadevergoeding opleveren. En moet dit geen onderdeel uitmaken van de haalbaarheidsonderzoeken?	Wij zien geen aanleiding om eventuele waardevermindering te compenseren, anders dan als resultante van een planschadeprocedure. Zie ook antwoord 75.

	85	Noemt de gemeente een dergelijk pand aankopen klimaatneutraal beleid? Worden de extra energiekosten meegenomen in de begroting voor de komende 30 jaar?	Wij zien niet in waarom de unilocatie, ongeacht de vestigingsplaats, het programma Haarlem Klimaatneutraal in de weg zou staan.
	86	Er is nog geen onderzoek gedaan naar de monumentale waarden van glas en ramen. In het kader van het haalbaarheidsonderzoek en de kosten is dit wel van belang.	Zie antwoord 6.
	87	Waarom wil de gemeente de unilocatie in een woonwijk plaatsen, terwijl er toch ook minder dicht of niet bewoonde plekken in of buiten het centrum zijn.	De gemeenteraad heeft het zoekgebied vastgesteld. Daarnaast was het mogelijk om locaties voor te dragen via de gemeentelijke website, naast de zoektocht die wij zelf hebben gedaan. Er zijn geen andere locaties uit naar voren gekomen dan de vier die nu worden onderworpen aan het haalbaarheidsonderzoek.
	88	Graag zien wij een onderbouwde analyse van de afdeling Verkeer over de effecten van de plaatsing van de unilocatie in de Wilhelminastraat.	Wij achten de verkeersaantrekkende werking van de unilocatie zeer beperkt, deze valt weg in het totale gebruik van de Wilhelminastraat.
	89	Is de wethouder van mening dat de raad voldoende en volledig geïnformeerd wordt als er niet vooraf een asbestinventarisatie wordt gedaan?	De asbestinventarisatie wordt uitgevoerd als er een locatie is gekozen. Dit is een gebruikelijke volgorde in het proces bij de realisatie van voorzieningen.
	90	In welk stadium zal een bouwkundig adviesbureau worden ingeschakeld om een kostenraming te maken?	Dit is gebeurd bij het opstellen van de haalbaarheidsonderzoeken. Het hoort immers bij de kostenraming van de onderzoeken.
	91	Hoe voorkomt u grote budgetoverschrijdingen als specifieke kosten pas in een later stadium aan de orde komen?	Wij gaan ervan uit dat de haalbaarheidsonderzoeken voldoende inzicht geven om de financiële gevolgen van de realisatie van de unilocatie, inclusief de mogelijke risico's.
	92	Blijft u bij uw stelling dat de beheersplannen pas worden opgesteld nadat de raad een keuze voor een locatie heeft gemaakt?	Bij de beoordeling van de vier locaties wordt gekeken naar de beheersbaarheid in en om het pand. Dat wordt ook gekoppeld aan de omgevingsfactoren die door belanghebbenden naar voren worden gebracht. De concrete invulling in de zin van de concrete samenwerkingsafspraken met bewoners, instellingen en handhavers, is echter afhankelijk van de uiteindelijke locatie. Uitgangspunt is dat hetzelfde niveau van beheersmaatregelen wordt genomen als in de drie afzonderlijke locaties. Overigens zijn de bestaande beheersplannen, vastgelegd in convenanten op de website geplaatst.
26-03-2012	93	De doelgroep beschikt over het algemeen over weinig inlevingsvermogen, reageren impulsief en hebben door hun problemen geen oog voor de omgeving. Ze kunnen onverwacht agressief of vreemd reageren. Dit is beangstigend voor kinderen.	In deze stelling wordt een stigmatiserend beeld van de doelgroep gegeven die in onze ogen niet feitelijk aansluit bij de werkelijkheid. De doelgroep bestaat gewoon uit mensen, die in principe kinderen geen kwaad willen doen. De gemeenteraad heeft het zoekgebied voor de unilocatie vastgesteld. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat de doelgroep, verslaafden en dak- en thuislozen, zich altijd zullen begeven in het centrumgebied, omdat daar de voorzieningen zijn die zij nodig hebben. Hoewel het dienstverleningsconcept gericht is op beperking van deze risico's, kunnen wij

			niet voorkomen dat de doelgroep in het straatbeeld te zien is. De vestigingsplaats van de unilocatie doet hier niets aan af. In het op te stellen beheersplan maken wij hierover nadere afspraken met omwonenden, exploitanten en handhavers.
	94	Deze mensen hebben behoefte aan een plek om te 'hangen'. Dat zal ongetwijfeld op het Wilsonsplein gebeuren, waar nu onze kinderen spelen. De combinatie kinderen en de doelgroep van de unilocatie is onnodig risico lopen en vragen om problemen.	Zie antwoord 93.
	95	Wie is verantwoordelijk voor problemen? De gemeente of Brijder?	Brijder Verslavingszorg en Leger des Heils zijn verantwoordelijk voor de beheersbaarheid in en om de directe omgeving van de unilocatie. Dat doen zij onder andere met inzet van 24-uursbeveiliging. Daarnaast zijn mensen ook zelf verantwoordelijk voor hun gedrag in de openbare ruimte, en als dat nodig is ligt hier een taak voor handhavers en politie. Dan gaat het om de openbare orde.
	96	Wie beveiligt ons tegen de cliënten en de dealers van de unilocatie?	Zie antwoord 95.
28-03-2012	97	De vestiging van de unilocatie is niet bevorderlijk voor een gunstig ondernemersklimaat. Goede bedrijven zullen zich in deze wijk niet meer vestigen.	De doelgroep voor de unilocatie begeeft zich nu ook al in het centrum, ongeacht de vestigingsplaats van de unilocatie. Het beheersplan voorziet in gedragsregels in en om de directe omgeving van de unilocatie. Wij verwachten nauwelijks negatieve gevolgen van de unilocatie voor het ondernemersklimaat in de diverse wijken.
	98	Bedrijven zullen hun kantoor verplaatsen omdat zij hun zakenrelaties niet meer fatsoenlijk kunnen ontvangen. Dat geldt ook voor notarissen en advocatenkantoren.	Wij delen deze zienswijze niet.
	99	Ook de schouwburgbezoekers treffen een ongewenste populatie aan.	Zie antwoord 25.
Schouw		Vragen en zienswijzen schouw	Antwoord
23-02-2012	100	Op het Wilsonsplein komt de speeltuin terug, een onbeheerde plek en de enige speelplaats voor kinderen in de buurt.	Zie antwoord 62.
	101	Er is nu al overlast van hangjongeren bij de Schouwburg, daar zijn plekjes waar men zich kan ophouden zonder toezicht.	Zie antwoord 60.
	102	Sommige mensen kunnen hun beroep aan huis niet meer uitoefenen door de overlast uit de aangrenzende tuinen.	Wij delen deze mening niet.
	103	De gebruikers maken gebruik van de tuin, onder andere om te roken, of doen dat bij de voordeur op straat en veroorzaken daarmee overlast voor de buurt en de burens.	Zie antwoord 68.



**Herindeling en upgrading
Nachtopvang
Bakenessergracht 8-10
te Haarlem**



**opgesteld door: Eric Hogenbirk
HBA Hogenbirk Bouwadvies**

**Zenderlaan 12
1276 EM HUIZEN
T 06 - 83 96 93 52
www.hogenbirkbouwadvies.nl**

**in opdracht van:
Leger des Heils**

**Postbus 11
2000 AA HAARLEM**

Raming nachtopvang

Als basis voor de raming van de nachtopvang is een eerste impressie getekend. In deze impressie hebben wij de onderstaande wensen van het Leger des Heils verwerkt.

- Veiligheid personeel
- Goed te reinigen en onderhouden ruimten door personeel
- Functioneel
- Veiligheid cliënten
- Wetgeving en bouwbesluit

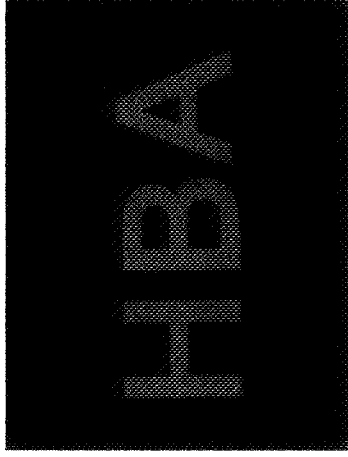
1	* SLOOPWERKEN	540	BVO	€	61.000,00	
10	# SLOOPWERKEN	540	BVO	€	61.000,00	
2B	* SKELET	540	BVO	€	33.000,00	
25	# METAALCONSTRUCTIEWERK	1	PST	€	33.000,00	
2E	* BINNENWANDEN	540	BVO	€	219.000,00	
22	# BINNENWANDAFBOUWCONSTRUCTIES	468	M ²	€	15.000,00	
32	# BINNENWANDOPENINGEN	540	BVO	€	205.000,00	
2F	* VLOEREN	540	BVO	€	50.000,00	
43	# VLOERAFWERKINGEN	540	BVO	€	50.000,00	
2G	* TRAPPEN EN HELLINGEN	540	BVO	€	6.000,00	
24	# TRAPPEN EN HELLINGEN	540	BVO	€	6.000,00	
2H	* PLAFONDS	540	BVO	€	25.000,00	
45	# PLAFONDAFWERKING	540	BVO	€	25.000,00	
3A	* WERKTUIGKUNDIGE INSTALLATIES	540	BVO	€	114.000,00	
50	# WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES COMPL.	540	BVO	€	114.000,00	
3B	* ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	540	BVO	€	50.000,00	
70	# ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES COMPL.	540	BVO	€	50.000,00	
4A	* VASTE INRICHTINGEN	540	BVO	€	26.000,00	
72	# VASTE GEBRUIKERSVOORZIENINGEN	540	BVO	€	1.000,00	
73	# VASTE KEUKENVOORZIENINGEN	540	BVO	€	25.000,00	+
	Raming directe kosten			€	580.000,00	
	Opslagen totaal			€	120.000,00	+
	Raming totaal excl. BTW			€	700.000,00	
	BTW	19	%	€	132.000,00	+
	Raming totaal incl. BTW			€	832.000,00	

Niet opgenomen in de raming:

- maken van asbestrapportage
- verwijderen asbest indien aanwezig
- werkzaamheden buitengevel
- tijdelijke opvang voor ±33 weken
- vergroten van daglichttoetreding (eisen bouwbesluit)
- vluchtwegen aan de blinde gevel (plaatselijke eisen brandveiligheid?)
- sprinklerinstallatie
- plaatselijke eisen brandveiligheid
- bijkomende kosten zoals architect, constructeur, installatieadviseur, bouwcostenskundige etc. te rekenen op 15 tot 20% van de raming

herindeling en upgrading Nachtopvang Bakenessergracht
raming nachtopvang V2 20120306

Datum 3-3-2012
Peildatum 29-2-2012



HBA Hogenbirk Bouwadvies

Code	S/Omschrijving	hvh	lehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
00.01	* CALCULATIE BESCHEIDEN										
00.01.01	+ CALCULATIE BESCHEIDEN										
00.01.01.01	+ CALCULATIE BESCHEIDEN										
00.02	TEKENINGEN BESTAANDE SITUATIE - tekeningen Bakenssergracht d.d. 29-02-2012										
00.01.01.01	TEKENINGEN NIEUWE SITUATIE - tekeningen Bakenssergracht d.d. 29-02-2012 - 3-D impressie Bakenssergracht d.d. 29-02-2012										
00.02.11	+ OVERZICHT STELPOSTEN stelposten zijn netto bedragen aankoop wandtegels € 12,50/ m2 aankoop hang- en sluitwerk € 85,-/st leveren en aanbrengen complete keuken € 25.000,-/st										
00.02.20	+ PEIL Als peil P geldt: - de bovenkant van de bestaande afgewerkte vloer										
00.02.20	+ PEIL										
00.03.10	+ WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN - de aansluiting op het openbaar riool. - de telefooninstallatie. - de antenne-inrichting. - bestratingen - beplantingen - vaste en losse inrichtingen - inrichting en meubilair werkzaamheden t.b.v. derden zie bouwkundige voorzieningen										
00.03.10	+ WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN										

Code	S omschrijving	hvhd ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
00.03.11	NIET OPGENOMEN IN RAMING - maken van asbestinventarisatie - verwijderen van asbest indien aanwezig - werkzaamheden buiten gevel - tijdelijke opvang clienten (±33 weken) - aanpassing t.b.v. daglichttoetreding - vluchtwegen aan de blinde gevel - sprinklerinstallatie - plaatseijke eisen brandveiligheid - bijkomende kosten									
00.03.11	NIET OPGENOMEN IN RAMING									
01.03	VERZEKERINGEN									
01.03.10	CAR VERZEKERING DOOR DE AANNEMER									
01.03	VERZEKERINGEN									
00.01.01	CALCULATIE BESCHIEDEN	1,00								
00.01	CALCULATIE BESCHIEDEN	1,00								
1	SLOOPWERKEN	BVO								
10	SLOOPWERKEN	BVO								
10.31.10-	UIT TE VOEREN SLOOPWERKEN lichte scheidingswanden verdieping (i.v.m. verwijderen vloer) houten binnenkozijnen verdieping uitnemen en opslaan t.b.v. hergebruik (i.v.m. verwijderen vloer) deuren hout verdieping uitnemen en opslaan voor hergebruik (i.v.m. verwijderen vloer) demonteren, opslaan en weer herplaatsen pantry (i.v.m. verwijderen vloer) vloertegels (i.v.m. verwijderen vloer) wandtegels (i.v.m. verwijderen vloer) slopen verdiepingvloer lage deel (bouwnr. 8) metselwerk wanden slopen 1/2 steens	BVO 98,00m ² 25,00m ² 10,00st 1,00pst 17,00m ² 20,00m ² 174,00m ² 188,00m ²	0 0 0 8 0 0 1 0	8 0 0 8 0 0 1 0	28 0 0 28 0 0 174 0	28 0 0 28 0 0 174 0			328 0 0 328 0 0 38 0	

Code	S Omschrijving	inhvd/ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
	metselwerk wanden slopen 1 steens	198,00m ²	1	198					7425	38
	Trespa wandafwerking	100,00m ²	1							
	verwijderen scan	192,00m ²	0							
	inzagen metselwerk 1/2 steens	19,00m ¹					13	247	247	13
	inzagen metselwerk 1 steens	24,00m ¹					51	1224	1224	51
	inzagen vloer en sloopwerk sleuf t.b.v. lijngoot en riool	106,00m ¹	2	212			150	15900	23850	225
	lichte scheidingswanden	44,00m ²	0							
	houten binnenkozijnen	63,00m ²	0							
	deuren hout uitnemen/afvoeren	26,00st	0							
	vloer tegels	322,00m ²	0							
	wand tegels	17,00m ²	0							
	sloopwerk plafonds	322,00m ²	0							
	afdoopen/afsluiten bestaande toiletten	1,00pst								
	bouwkundige voorzieningen/sloopwerk installaties	540,00m ²								
10.31.10-	UIT TE VOEREN SLOOPWERKEN	540,00BVO	1	592	0	28	45	24271	46499	86
10.40.10-	STUTWERK AANHIELINGEN	BVO								
	stutwerk steens metselwerk	57,00m ¹	2	114	30	1710			5985	105
10.40.10-	- gebouw- tijdens de sloop noodzakelijke stutwerken rolsteiger	1,00pst 4,00wkn	40	40					1500	1500
10.40.10-	STUTWERK AANHIELINGEN	540,00BVO	0	154	3	1710	2	1000	1000	250
10.50.10-	SLOOPWERK CONTAINERS EN DIVERSEN	BVO								
	containers 6m3 voor afvoer puin	90,00m ³							2880	32
	containers 6m3 voor afvoer afval schoonmaken/opruimen	60,00m ³							2880	48
10.50.10-	SLOOPWERK CONTAINERS EN DIVERSEN	540,00BVO	0							
10,	SLOOPWERKEN	1,00PST	746	746	1738	1738	31031	5760	60744	60744
1	SLOOPWERKEN	540,00BVO	1	746	3	1738	57	31031	60744	112
2B	SKELET	BVO								

Code	S/Omschrijving	hvhnd	ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
25.00	+ ALGEMEEN staalconstructie gemenied 1x incl. tekeningen en berekeningen		PST								
25.00	+ ALGEMEEN incl. kraan in onderaanneming		1,00PST								
25.31.10-a	+ STAALCONSTRUCTIE TOTAAL algemeen: stellen ankerbouten ondersabelen kolomvoeten		KG								
		10,00	10,00	1	10	4	40			375	38
		10,00	10,00	1	10					415	42
	leveren en monteren met kraan in OA: kolommen 10 stuks HEM280 balken HEA450 hefplateau t.b.v. stalen liggers kraan in OA incl.	7484,00	7033,00						2	14968	2
		1,00	1,00					2500	2	14066	2
25.31.10-a	+ STAALCONSTRUCTIE TOTAAL	14517,00	KG	0	20	0	40	2	31534	32324	2
2B	* SKELET	540,00	BYO	0	20	0	40	55	31534	32324	60
2E	* BINNENWANDEN		BYO								
22	* BINNENWANDEN EN STEIGERWERK		M²								
22-10-a	+ STEIGERWERK		M²								
22.00-b	4 ALGEMEEN steigerwerk binnen	468,00	M²			5	4	8	8	5616	12
22.00-b	4 ALGEMEEN	468,00	M²			4	4	8	8	5616	12
22-10-a	+ STEIGERWERK	468,00	M²			4	1872	8	3744	5616	12
22,	+ METSELWERK		PST								
22.32.11-b	4 METSELWERK: KALKZANDSTEEN SW WF 72 ST/ M² kalkzandsteen WF schoon werk kl incl 4%		M²								
			dzd			130					

Code	S/Omschrijving	hvhd	ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
22.32.11-b	kalkzandsteen WF schoon werk kl verwerk mortel 350 ltr/dzd profielen stellen houden van knipvoegen e/o dilataties	dzd		1		107		450			
22.	METSELWERK: KALKZANDSTEEN SW WF 72...	m³				1		5			
	METSELWERK	m¹	426,08M²								
44.	WANDSYSTEMEN	1,00PST	PST								
44.41.21	METAALSTUDWANDEN VERDIEPING	M²						67	67	8241	67
	MS 100 mm, (2.50.2.A); wanddikte 100 mm t.p.v. verwijderde verdiepingsvloer - toeslag WVR-beplating	123,00m2						5	4	492	4
44.41.21	METAALSTUDWANDEN VERDIEPING	M²						71	8733	8733	71
44.	WANDSYSTEMEN	1,00PST	PST					8733	8733	8733	8733
30-b	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	PST									
30.32.11-a	BINNENKOZIJNEN/ -PUIEN HOUT	M²									
	uitvoering dark red merantie binnenpuikozijnen hout leveren st binnenpuikozijnen stellen aansluitingen: kozijnstijl plug Ø 6mm hoh 600mm boren compressieband det-/3-z verlies 10%, compressieband PUR-schuimatdichting det-/2-z kitvoeg xmm det-/4-z aftimmerlat DRM 12x45mm det-/3-z verlies 3%, aftimmerlat	128,00m²		1		120	120			15360	120
		128,00m²			1					4864	38
		hnd		4		28				128	1
		128,00m¹		0		1					
		m¹		0		1				128	1
		128,00m¹		0		1			8	1024	4
		256,00m¹		0		1				128	1
		128,00m¹				1					
30.32.11-a	BINNENKOZIJNEN/ -PUIEN HOUT	M²	128,24M²	1	128	123	15744	8	1024	21632	169

Code	S Omschrijving	hvhd ehd	norm	tot. uren	mat	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Eind
30.32.11-a	4 BINNENKOZIJNEN/ -PUIEN HOUT HERGEBRUIK binnenpuikozijnen hout hergebruik 1ste verdieping binnenpuikozijnen stellen aansluitingen: compressieband det-/3-z verlies 10%, compressieband PUR-schuimafdichting det-/2-z kitvoeg xmm det-/4-z afimmerlat DRM 12x45mm det-/3-z verlies 3%, afimmerlat	M ² m ² 25,00m ² 25,00m ¹ m ¹ 25,00m ¹ 50,00m ¹ 25,00m ¹ m ¹ 24,98M ²	1 0 0 0 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			950	38
30.32.11-a	4 BINNENKOZIJNEN/ -PUIEN HOUT HERGEBRUIK		1	25	3	75	8	200	1225	49
30.33-a	4 DEUREN	ST								
30.33.11-b	5 BINNENDEUR HOLGEVULD STOMP VOORBWERKT HPL deuren	ST 48,00st 38,00ST	4 4 5	4 4 4	360 455	360 360			24480 24480	510 510
30.33.11-b	5 BINNENDEUR HERGEBRUIK hergebruik deuren 1ste verdieping	ST 48,00st 10,00ST	4 4 19	4 4 4	360 1728	360 360			24480 24480	510 510
30.33-a	5 SANITAIRE DEUREN sanitaire deurtjes doucheruimten (KUPAN) incl. H&S	PST stl 1,00PST 48,00ST	8	384	720	34560	450		48960	1020
30.33-a	4 DEUREN									
30.33-a	4 ROLLUIK leveren en plaatsen rolluik t.b.v. uitgifte 2000x1600mm	PST 1,00st 1,00PST	8	384	720	34560	450		48960	1020
30.80	4 HANG- EN SLUITWERK aankoop H&S	PST 38,00stp	85	85	85	85			3230	85

Code	S Omschrijving	hvhd	lehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
43.42.30-	voor hergebruikte deuren geen aankoop H&S h&s afmontage binnendeuren overig deur stootoppen wit pvc plakmodel schopplaten alum 1.0mm 1000x600mm deursluiser TS83 met arm 8350-ZS deurmaald Alpronkon 4066 lang 2160mm h&s bevestigingsmiddelen	38,00	drn	1	1	0				1444	38
30.80	HANG- EN SLUITWERK	38,00	pst	1	38	86	3268			4712	124
30-b	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	1,00	PST	575	575	53647	53647	3674	3674	78979	78979
34.	BEGLAZING										
34.31	ENKELBLADIG GLAS		M ²					95			
34.31.20-	spiegeldraadglas in deur naar gang CV, keuken en entree	15,00	m ²					135	135	2025	135
34.31	gelaagde hardglazen ruiten in keuken	14,75	M ²					137	2025	2025	135
34.34	GLAS BUITEN STANDAARD	12,00	M ²					220	220	2640	220
34.34	one way beglazing kantoor en kantoor/keuken	12,16	M ²					217	2640	2640	220
34.34	GLAS WANDEN ROOKRUIMTE	9,00	M ²					850	850	7650	850
34.34	glaswanden rookruimte incl. 1 hardglazen deur wanden tot 2,6m ¹ hoog daarboven een bouwkundig plafond	9,20	M ²					832	7650	7650	850
34.	BEGLAZING	1,00	PST					12315	12315	12315	12315
40.	STUKADOORWERK WANDEN										
40.22.10-c	VOORBEHANDELING ONDERGROND		M ²					3	3	2334	3
40.22.10-c	alle stucprijzen zijn excl voorlijmen dit alleen te rekenen indien nodig. voorlijm op steik zuigende ondergrond	778,00	m ²					3	3	2334	3
40.22.10-c	VOORBEHANDELING ONDERGROND	778,24	M ²					3	2334	2334	3

Code	S Omschrijving	hvd ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/End
40.40.20-f	4 STUKWERK OP WANDEN wit pleisteren+raapw behangklaar egaliseren wanden t.p.v. verwijderde scan	M ² 778,00m ²					15	15	11670	15
40.40.20-f	4 STUKWERK OP WANDEN	m ² 778,24M ²					8	11670	11670	15
40,	+ STUKADOORWERK WANDEN	1,00PST					14004	14004	14004	14004
41,	+ TEGELWERK	PST								
41.32.11-b	4 WANDTEGELS LIJMWERK voorbehandelen ondergrond lijmwerk	M ² 203,00m ²					1	1	203	1
S	wandtegels 150x150mm kl- leveren + 5%	203,00m ²			13	12	18	18	2436	12
	wandtegels 150x150mm lijmen	203,00m ²			3	6	1250		3654	18
	toeslag hoeken etc. t.b.v. HACCP keuken	pst								
	tegelijm 1.3kg/m ² +20% verl. merk-	406,00kg							1218	3
	wandtegels inwassen met fugenweisz	203,00m ²					3	3	609	3
	afkitten tegelw hoeken & koz siliconen	203,00m ¹					2	2	406	2
	siraiband aansluiting wand/vloer douches	m ¹					6	6		
	hoekprofielen aanbrengen exci-Leveren	m ¹					6	6		
	hoekprofielen leveren alu/rvs/klr	m ¹			8					
41.32.11-b	4 WANDTEGELS LIJMWERK	203,32M ²			18	3654	24	4872	8526	42
41.32.11-b	4 WANDTEGELS LIJMWERK VERDIEPING voorbehandelen ondergrond lijmwerk	M ² 84,00m ²					1	1	84	1
S	wandtegels 150x150mm kl- leveren + 5%	84,00m ²			13	12	18	18	1008	12
	wandtegels 150x150mm lijmen	84,00m ²			3	6			1512	18
	tegelijm 1.3kg/m ² +20% verl. merk-	168,00kg							504	3
	wandtegels inwassen met fugenweisz	84,00m ²					3	3	252	3
	afkitten tegelw hoeken & koz siliconen	84,00m ¹					2	2	168	2
	siraiband aansluiting wand/vloer douches	m ¹					6	6		
	hoekprofielen aanbrengen exci-Leveren	m ¹					6	6		
	hoekprofielen leveren alu/rvs/klr	m ¹			8					
41.32.11-b	4 WANDTEGELS LIJMWERK VERDIEPING	84,00M ²			18	1512	24	2016	3628	42
41,	+ TEGELWERK	1,00PST			5166	5166	6888	6888	12054	12054
45-b	+ AFBOUWTIMMERWERK	PST								

Code	S Omschrijving	hvhd/ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
45.41.51-g	4 BEKLEDING STALEN KOLOMMEN EN BALKEN brandwerend bekleden kolommen en ligger met promatect o.g. timmerwerk beschieting: type: Bruynzeel Garant multiplexplaat multiplex 12mm okoume ext-1 B/BB verlies 5%, multiplex	M' 82,00m' 82,00m' m' 328,00m' m'	1 1 0 2	1 1 0 164	33 13 13 0 0 46	33 13 13 0 0 3772			5822	71
45.41.51-g	4 BEKLEDING STALEN KOLOMMEN EN BALKEN verlies 3%, regelwerk geschaafd 18x 45 mm	m' 81,67M'	0	0	0	0			10004	122
45-b	+ AFBOUWTIMMERWERK	1,00PST	164	164	3772	3772			10004	10004
46-d	+ SCHILDERWERK	PST								
46.31-a	4 NIEUWE ONDERGROND, HOUT binnen schilderwerk: op hout: Systeem: 1 laag grondverf, 2 lagen dekvrf halfglanzend	M' 234,00m' st					18	18	4212	18
46.31.10							45			
46.31.10							18			
46.31.11-		m' 233,77M'					18	4212	4212	18
46.31-a	4 NIEUWE ONDERGROND, HOUT diverse binnenbetimmeringen	m' 1,00PST					18	4212	4212	18
46-d	+ SCHILDERWERK	1,00PST					4212	4212	4212	4212
48,	+ BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	PST								
48.33	4 BEKLEDING WANDEN leveren en aanbrengen RFC products type Wall Protect Hygienic afm. plaatmateriaal 3000x1500x2mm (lxbxh) naden worden thermisch gelast en hoeken in kleur afgekit	M' 740,00					98	98	72520	98
48.33	4 BEKLEDING WANDEN	M' 740,30M'					98	72520	72520	98
48,	+ BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN...	1,00PST					72520	72520	72520	72520

Code	SOmschrijving	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Eind
2E	* BINNENWANDEN	1	739	119	64457	234	126090	218437	405
2F	* VLOEREN								
2F	* VLOEREN EN VLOERSYSTEMEN								
24.31	* BALKCONSTRUCTIES								
24.31.11	4 VERDIEPINGSVLOER balken gesch afm 75x175x170x170mm Vu-C h.o.h.400 verlies 3%, balken strijkbaik langs bestaande buitengevel t.b.v. verhoging vloer chemische ankers t.b.v. bevestiging strijkbaik balkdragers voor afm 75x175mm lippen in staalconstructie lassen t.b.v. bevestiging balken underlayment dik 19mm verlies 5%, underlayment bevestigingsmiddelen	0		4	8			1392	4
24.31.11	4 VERDIEPINGSVLOER	1		9	9	5	4	1566	9
24.31	* BALKCONSTRUCTIES			18	18	4	4	174	1
42.	* DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN			18	3132	4	696	3828	22
42.	4 CEMENTDEKvloER ophogen vloer met 10 cm i.v.m. lijngoten					23	22	8074	22
42.31.10-c	4 GIETvloER schoonmaken ondervloeren	0				22	8074	8074	22
42.31.10-a	4 PU gietvloer opgezette plint					75	75	23025	75
42.31.10-c	4 GIETvloER					21	21	6447	21
42.	* DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN					96	29472	29472	96
						37546	37546	37546	37546

Code	S Omschrijving	hvh/d	ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
41.42.11	VLOERTEGELS IN DE MORTEL 1STE VERDIEPING	M ²									
	schoonmaken ondervloeren	17,00m ²		0							
	aanbrengen Lewis plaat op houten vloer	17,00m ²		1		18	18			306	18
	vloertegels dhg 100x100mm kl- + 5%	17,00m ²				16	16			272	16
	vloertegels dhg 100x100mm leggen	17,00m ²						29	29	493	29
	mortel 0.05m ³ /m ² + 20% verlies	m ³				107					
	vloertegels inwassen zilverzand/grijs	m ²						2	4	68	2
	afkitten tegelwerk siliconen	34,00m ¹									
41.42.11	VLOERTEGELS IN DE MORTEL 1STE VERDIEPING	16,67M ²				35	578	34	561	1139	67
48.	VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	PST									
48.43.10	ELASTISCHE VLOERBEDEKKING MARMOLEUM	M ²									
	schoonmaken ondervloeren	34,00m ²		0				25	25	850	25
	marmoleum A kwaliteit dik 3.2 mm	34,00m ²						2	2	68	2
	marmoleum naden lassen	34,00m ²						2	2	68	2
	marmoleum afsiliconen	34,00m ²						5	5	170	5
	isoleerlak behandeling 2x	34,00m ²									
48.43.10	ELASTISCHE VLOERBEDEKKING MARMOLEUM	33,98M ²						34	1156	1156	34
48.43.10	ELASTISCHE VLOERBEDEKKING MARMOLEUM	M ²									
	VERDIEPING			0							
	schoonmaken ondervloeren	157,00m ²						25	25	3925	25
	marmoleum A kwaliteit dik 3.2 mm	157,00m ²						2	2	314	2
	marmoleum naden lassen	157,00m ²						2	2	314	2
	marmoleum afsiliconen	157,00m ²						5	5	785	5
	isoleerlak behandeling 2x	157,00m ²									
48.43.10	ELASTISCHE VLOERBEDEKKING...	157,29M ²						34	5338	5338	34
45.46	PLINTEN	M ¹									
	plinten DRM 13x57mm wit geground	54,00m ¹		0		1	1			54	1
	verlies 5%, plinten	m ¹				1					
45.46	PLINTEN	54,10M ¹				1	54			54	1
48.44.10-a	ZACHTE VLOERBEDEKKING, CORALMATTEN	M ²									
48.44.10-	coralbrush mat	2,00m ²						125	125	250	125

Code	S Omschrijving	hvhd' eind	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Eind
48.44.10-a	4 ZACHTE VLOERBEDEKKING, CORALMATTEN	2,00M²					125	250	250	125
48.	+ VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	1,00PST			54	54	6744	6744	6798	6798
46-a	+ SCHILDERWERK	PST								
46.00	4 SCHILDERWERK	M²								
46.31.10	op hout:									
	plinten	54,00m²					4	4	216	4
46.00	4 SCHILDERWERK	54,10M²					4	216	216	4
46-a	+ SCHILDERWERK	1,00PST					216	216	216	216
2F	* VLOEREN	540,00BVO			7	3764	85	45763	49527	92
2G	* TRAPPEN EN HELLINGEN	BVO								
32	* TRAPPEN EN BALUSTRADEN	BVO								
32.31.12-a	4 TRAPPEN 2x KWART VLGS. BOUWBESLUIT	PST								
	lange leuning 1-kwarts trap is gebogen									
	overige leuning in rechte uitvoering									
	vuren trap met 2-kwart dicht A/B/E									
	meerpr lepe hoek 400x400mm v.a 5 trap	2,00st			1425	1425			2850	1425
	meerpr 1x gronden dichte trap vuren	2,00hk			150	150			300	150
	bescherming dmv boardstroken 100x600mm	2,00trp			60	60			120	60
	monteren trapleuning op 2 leuninghouders	2,00trp		1	16	16			108	54
	monteren trapleuning op 3 leuninghouders	4,00st		2	7	14			178	45
	muurleuninghouders met keilbouten	2,00st		1	10	10			96	48
	plaatsen traphek	14,00st		1	2	14			28	2
	stellen vuren trappen maximaal 6/dag	2,00st		1				650	76	38
32.31.12-a	4 TRAPPEN 2x KWART VLGS. BOUWBESLUIT	2,00PST	5	10	1689	3378	650	1300	5056	2528
32.31	4 TRAPGAT IN BESTAANDE VLOER MAKEN	PST								
	stempelwerk rondom nieuw trapgat	4,00m²	1	4	10	40			190	48

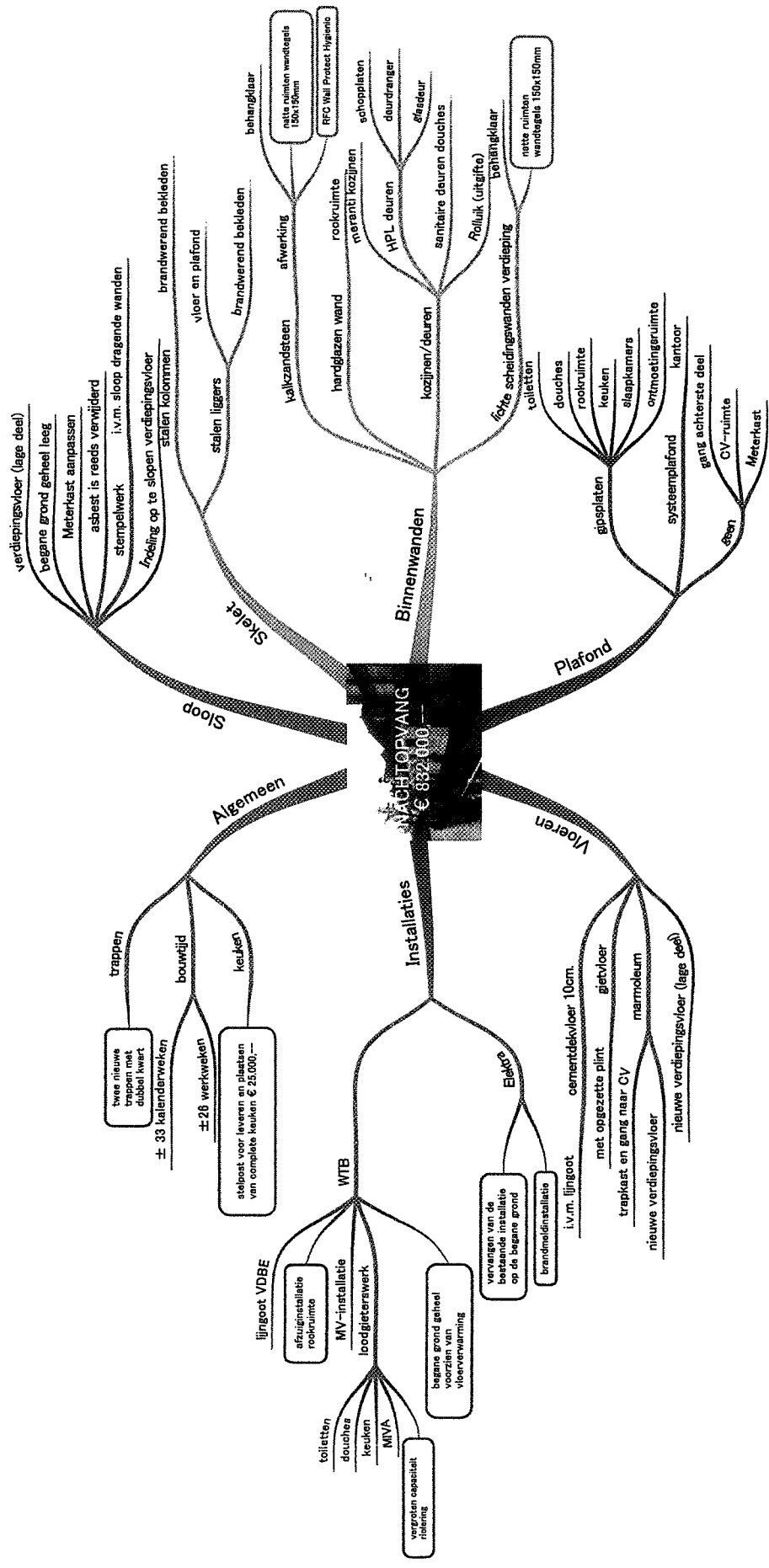
Code	S Omschrijving	hvh/d	ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
	maken van raveling t.b.v. nieuw trapgat sloopwerk t.b.v. nieuw trapgat	2,00m ¹		1		16	32			32	16
32.31	4 TRAPGAT IN BESTAANDE VLOER MAKEN	1,00pst		4	4					150	150
32	+ TRAPPEN EN BALUSTRADEN	1,00PST		8	8	72	72			372	372
		1,00PST		18	18	3450	3450	1300	1300	5428	5428
2G	* TRAPPEN EN HELINGEN	540,00BVO		0	18	6	3450	2	1300	5428	10
2H	* PLAFONDS	BVO									
40.	* STUKADOORWERK PLAFONDS	BVO									
40.22.10-a	4 VOORBEHANDELING ONDERGROND alle stucstrijen zijn excl voorlijmen dit alleen te rekenen indien nodig. voorlijm op sterk zuigende ondergrond	PST									
40.22.10-a	4 VOORBEHANDELING ONDERGROND	M ²									
		287,00m ²						3	3	861	3
		286,95M ²						3	861	861	3
40.40.20-a	4 STUKWERK OP PLAFONDS schuurwerk+raapw in 1x aangebracht	M ²									
40.40.20-a	4 STUKWERK OP PLAFONDS	M ²						17	17	4879	17
		287,00m ²									
		286,95M ²						17	4879	4879	17
40.	+ STUKADOORWERK PLAFONDS	1,00PST						5740	5740	5740	5740
44.	* PLAFONDSYSTEMEN	PST									
44.31.10-b	4 SYSTEEMPLAFOND ARMSTRONG TATRA 16MM Armstrong Tatra 60x60cm 16mm wit lhz kantlatten zwart 20x50mm incl. sparingen en achterhout	M ²						19	19	380	19
		20,00m ²									
		20,00m ²						3	2	40	2
44.31.10-b	4 SYSTEEMPLAFOND ARMSTRONG TATRA 16MM	20,48M ²						21	420	420	21
44.	+ PLAFONDSYSTEMEN	1,00PST						420	420	420	420
45-f	* AFBOUWTIMMERWERK	PST									

Code	S/Omschrijving	hvdh/ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd	
45.41.20-b	4 PLAFONDS GIPSPLAAT plafondregels h.o.h. 600 mm vuren, klasse C 50x 75 mm, geschaafd 45x 70 mm verlies 3%, regelwerk geschaafd 45x 70 mm rachelwerk h.o.h. 300 mm vuren, klasse C 22x 50 mm, geschaafd 18x 45 mm verlies 3%, rachelwerk geschaafd 18x 45 mm isolatie dik 60mm verlies 5%, isolatie gipsplaten dik 12.5mm verlies 5%, gipsplaten plafondplint vuren, klasse A 12x 45 mm verlies 3%, plinten 12x 45 mm	M ² 574,00m ¹ m ¹ 861,00m ¹ m ¹ 287,00m ² 287,00m ² m ² 287,00m ² m ² 287,00m ¹ m ¹	0 0 0 0 1 0 1	0 0 0 0 1 0 1	1 1 0 0 4 4 4 3 3 1 1	2 2	574			574	1
45.41.20-b	4 PLAFONDS GIPSPLAAT	286,95M ²	1	287	10	2870			13776	48	
45-f	+ AFBOUWTIMMERWERK	1,00PST	287	287	2870	2870			13776	13776	
46-a	+ SCHILDERWERK	PST									
46.00	4 SCHILDERWERK op hout: plafonds gipsplaat plinten	M ² 287,00m ² 287,00m ¹ 286,95M ² 1,00PST					11 4 15 4305	11 4 15 4305	3157 1148 4306	11 4 15 4305	
46.33.30											
46.31.10											
46.00	4 SCHILDERWERK										
46-a	+ SCHILDERWERK										
2H	* PLAFONDS	540,00BVO	1	287	5	2870	19	10465	21241	45	
3A	* WERKTUIGKUNDIGE INSTALLATIES	BVO									
50.10	+ WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES	BVO									

Code	S Omschrijving	hvh'd /eind	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
50.10.10	4 WTB INST. WOONGEBOUW	BVO								
	lijngoot leveren en aanbrengen in vloer type VDDE	70,00m ¹					198	13860	13860	198
	aansluiting lijngoot op riolering	1,00pst					250	250	250	250
	vergroten van afvoercapaciteit bestaande riolering	45,00m ¹					65	2925	2925	65
	(grotere diameter ø 110)									
	afzuiginstallatie rokersruimte	1,00pst					12500	12500	12500	12500
	Mechanische ventilatie overige ruimten	367,00m ²					45	16148	16148	44
	loodgieterswerk toilet	6,00pst					1750	10500	10500	1750
	loodgieterswerk MIVA toilet	1,00pst					3600	3600	3600	3600
	loodgieterswerk douche	4,00pst					1500	6000	6000	1500
	loodgieterswerk keuken	1,00pst					2500	2500	2500	2500
	loodgieterswerk natgreopen boven	4,00pst					1850	7400	7400	1850
	loodgieterswerk pantry boven	1,00pst					780	780	780	780
	hydrofoor t.b.v. riolering	1,00pst					10000	10000	10000	10000
	vloerwarming incl. warmteopwekking	367,00m ²					75	27158	27158	74
50.10.10	4 WTB INST. WOONGEBOUW	BVO					113621	113621	113621	113621
50.10	* WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES	540,00BVO					210	113621	113621	210
3A	* WERKTUIGKUNDIGE INSTALLATIES	540,00BVO					210	113621	113621	210
3B	* ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	BVO								
70	* ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	BVO								
70.10	* ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	BVO								
70.10.10	4 E. INST. WOONGEBOUW	BVO								
	elektra t.b.v. slaapkamers	13,00st					550	7150	7150	550
	elektra t.b.v. douches	4,00st					440	1760	1760	440
	elektra t.b.v. toiletten	7,00st					330	2310	2310	330
	elektra t.b.v. centrale ruimte	1,00st					3960	3960	3960	3960
	elektra t.b.v. keuken	1,00st					2380	2380	2380	2380
	elektra t.b.v. kantoor	1,00st					880	880	880	880
	elektra t.b.v. wasruimte	1,00st					720	720	720	720
	elektra t.b.v. 1ste verdieping in wanden	173,00m ²					45	7785	7785	45
	verdeel inrichting, aarding noodverlichting en CAI	367,00m ²					28	10276	10276	28

Code	S Omschrijving	hvh/d ehd	norm	tot. uren	mat	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Eind
70.10.10	brandmeldinstallatie	1,00pst					12500	12500	12500	12500
4	E. INST. WOONGEBOUW	540,00BVO					92	49721	49721	92
70.10	+ ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	540,00BVO					92	49721	49721	92
70	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	540,00BVO					92	49721	49721	92
3B	* ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	540,00BVO					92	49721	49721	92
4A	* VASTE INRICHTINGEN	BVO								
47	* VASTE INRICHTINGEN	BVO								
47-	+ BINNENINRICHTING	PST								
47.31.30-c	METERKASTEN PREFAB	ST								
4	prefab MK type Jonka P111 81x35x2500cm	1,00st	2	2	91	91			166	166
	meterbord Jonka underlayment 19mm	1,00st	1	1	19	19			57	57
47.31.30-c	METERKASTEN PREFAB	1,00ST	3	3	110	110			223	223
47-	+ BINNENINRICHTING	1,00PST	3	3	110	110			223	223
47	VASTE INRICHTINGEN	540,00BVO	0	0	0	0			0	0
47	VASTE INRICHTINGEN	BVO								
47-	+ BINNENINRICHTING	PST								
47.31.12-	KEUKENINRICHTING	PST								
47.31.12-	S leveren en plaatsen nieuwe keuken incl. apparatuur	1,00stip					25000	25000	25000	25000
47.31.12-	KEUKENINRICHTING	1,00PST					25000	25000	25000	25000
47-	+ BINNENINRICHTING	1,00PST					25000	25000	25000	25000
47	VASTE INRICHTINGEN	540,00BVO	0	0	0	0			0	0
4A	* VASTE INRICHTINGEN	540,00BVO	0	3	0	110	46	25000	26223	47

S Omschrijving	Hoeverheid	Eenheid	Uren	Arbeid	Materiaal	Onderaaneming	Alle kostsoorten	Totaal
@ Netto totaal	1		1813,00	€ 68.312,00	€ 76.429,00	€ 434.525,00	€ 579.266,00	€ 579.266,00
S STELPOSTEN					€ 6.674,00	€ 25.000,00	€ 31.674,00	€ 31.674,00
% ONVOORZIEN	%						5%	€ 28.963,30
+ Subtotaal				€ 68.312,00	€ 76.429,00	€ 434.525,00	€ 608.229,30	€ 608.229,30
% Algemene Bouwplaatskosten	%						8%	€ 48.658,34
+ Subtotaal								€ 48.658,34
% Algemene kosten	%						4%	€ 26.275,51
+ Subtotaal								€ 26.275,51
% Winst en Risico	%						2%	€ 13.663,26
+ Subtotaal								€ 13.663,26
% CAR verzekering	%						0,35%	€ 2.438,89
* Totaal								€ 2.438,89
% BTW	%						19%	€ 132.860,41
* Totaal incl. 19% BTW								€ 132.860,41
\ BVO	540			€ 126,50	€ 141,54	€ 804,68	€ 1.540,97	€ 1.540,97
\ BIH	1.512			€ 45,18	€ 50,55	€ 287,38	€ 550,35	€ 550,35
								€ 832.125,71
								€ 832.125,71





**Herindeling en upgrading
Dagopvang
Magdalenahof 2a
te Haarlem**



opgesteld door: Eric Hogenbirk
HBA Hogenbirk Bouwadvies

Zenderlaan 12
1276 EM HUIZEN
T 06 - 83 96 93 52
www.hogenbirkbouwadvies.nl

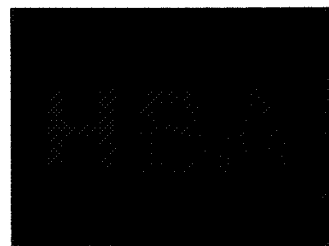
in opdracht van:
Leger des Heils

Postbus 11
2000 AA HAARLEM

Raming dagopvang

Als basis voor de raming van de dagopvang is een eerste impressie getekend. In deze impressie hebben wij de onderstaande wensen van het Leger des Heils verwerkt.

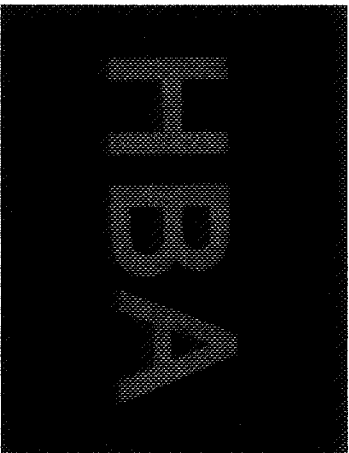
- Veiligheid personeel
- Goed te reinigen en onderhouden ruimten door personeel
- Functioneel
- Veiligheid cliënten
- Wetgeving en bouwbesluit
- Verhuurbaarheid verdieping



1	* SLOOPWERKEN	205	BVO	€	20.000,00
10	# SLOOPWERKEN	205	BVO	€	20.000,00
2B	* SKELET	205	BVO	€	14.000,00
25	# METAALCONSTRUCTIEWERK	1	PST	€	14.000,00
2E	* BINNENWANDEN	205	BVO	€	111.000,00
22	# BINNENWANDAFBOUWCONSTRUCTIES	181,45	M ²	€	12.000,00
32	# BINNENWANDOPENINGEN	205	BVO	€	99.000,00
2F	* VLOEREN	205	BVO	€	25.000,00
43	# VLOERAFWERKINGEN	205	BVO	€	25.000,00
2G	* TRAPPEN EN HELLINGEN	1	BVO	€	6.000,00
24	# TRAPPEN EN HELLINGEN	1	BVO	€	6.000,00
2H	* PLAFONDS	1	BVO	€	17.000,00
24	# RUWBOUWTIMMERWERK	1	PST	€	6.000,00
45	# PLAFONDAFWERKING	1	BVO	€	11.000,00
3A	* WERKTUIGKUNDIGE INSTALLATIES	205	BVO	€	47.000,00
50	# WERKTUIGBOUWKUNDIGE INSTALLATIES COMPL	205	BVO	€	47.000,00
3B	* ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	205	BVO	€	30.000,00
70	# ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES COMPL.	205	BVO	€	30.000,00
4A	* VASTE INRICHTINGEN	205	BVO	€	9.000,00
73	# VASTE KEUKENVOORZIENINGEN	205	BVO	€	9.000,00 +
	Raming directe kosten			€	275.000,00
	Opslagen totaal			€	57.000,00 +
	Raming totaal excl. BTW			€	332.000,00
	BTW	19	%	€	63.000,00 +
	Raming totaal incl. BTW			€	395.000,00

Niet opgenomen in de raming:

- maken van asbestrapportage
- verwijderen asbest indien aanwezig
- oplossingen gevel in verband met doorslag vocht
- verhelpen lekkages dak
- verdere werkzaamheden buitengevel
- voorziening t.b.v. toegang invaliden en minder validen
- tijdelijke opvang voor ±23 weken
- nieuwe hoofdtrap indien bestaande trap niet hergebruikt kan worden
- sprinklerinstallatie
- plaatselijke eisen brandveiligheid
- bijkomende kosten zoals architect, constructeur, installatieadviseur, bouwkostenskundige etc. te rekenen op 15 tot 20% van de raming



HBA Hogebirk Bouwadvies

Code	Omschrijving	hvd	ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o. a.	tot. o. a.	Totaal	Prijs/Ehd
00.01	* CALCULATIE BESCHIEDEN										
00.01.01.01	+ CALCULATIE BESCHIEDEN										
	TEKENINGEN BESTAANDE SITUATIE										
	-tekeningen Magdalena klooster d.d. 29-02-2012										
00.02	TEKENINGEN NIEUWE SITUATIE										
	-tekeningen Magdalena klooster d.d. 29-02-2012										
	-3-D impressie Magdalena klooster d.d. 29-02-2012										
00.01.01.01	+ CALCULATIE BESCHIEDEN										
00.02.11	+ OVERZICHT STELPOSTEN										
	stelposten zijn netto bedragen										
	aankoop wandtegels € 12,50/ m2										
	aankoop hang-en sluitwerk € 85,-/ deur										
	lev.aanbr. keuken € 8.500,-/st										
00.02.11	+ OVERZICHT STELPOSTEN										
	PEIL.										
	Als peil P geldt:										
	- de bovenkant van de bestaande afgewerkte vloer										
00.02.20	+ PEIL.										
00.02.20	+ PEIL.										
00.03.10	+ WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN										
	- de aansluiting op het openbaar riool.										
	- de telefooninstallatie.										
	- de antenne-inrichting.										
	- bestralingen										
	- beplantingen										
	- vaste en losse inrichtingen										
	- inrichting en meubilair										
	werkzaamheden t.b.v. derden										
	zie bouwkundige voorzieningen										
00.03.10	+ WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN										

Code	SOmschrijving	hynd/ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
00.03.11	NIET OPGENOMEN IN RAMING									
	- maken van asbestinventarisatie									
	- verwijderen van asbest indien aanwezig									
	- verhelpen vochtdoorslag gevel									
	- verhelpen lekkages dak									
	- voorziening t.b.v. toegang invaliden en mindervaliden									
	- werkzaamheden buiten gevel									
	- tijdelijke opvang cliënten (±23 weken)									
	- nieuwe hoofdtrap indien bestaand niet kan worden hergebruikt									
	- sprinkkerinstallatie									
	- plaatselijke eisen brandveiligheid									
	- bijkomende kosten									
00.03.11	NIET OPGENOMEN IN RAMING									
01.03	VERZEKERINGEN									
01.03.10	CAR VERZEKERING DOOR DE AANNEMER									
01.03	VERZEKERINGEN									
00.01	CALCULATIE BESCHIEDEN	1,00								
1	SLOOPWERKEN	BVO								
10.	SLOOPWERKEN	PST								
10.31.10-	UIT TE VOEREN SLOOPWERKEN	BVO								
	metselwerk wanden slopen ½ steens	164,91m²	0	74					2783	17
	metselwerk wanden slopen 1 steens	37,33m²	1	28					1050	28
	Trespa wandafwerking	113,28m²	1	57					2124	19
	inzagen metselwerk ½ steens	40,00m¹					13	517	517	13
	inzagen metselwerk 1 steens	10,00m¹					51	508	508	51
	inzagen vloer t.b.v. portaal en sloopwerk sleuf	7,37m¹	2	11			150	1106	1520	206
	lichte scheidingswanden	38,79m²	0	12					436	11
	houden binnenkozijnen	51,96m²	0	18					682	13

Code	OMSCHRIJVING	h/nd	ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
10.31.10-	deuren hout uitnemen/afvoeren wandlegels vloerlegels vloerbedekking gelijkind systeem plafonds afdoppen/afsluiten bestaande toiletten bouwkundige voorzieningen/sloopwerk installaties UIT TE VOEREN SLOOPWERKEN		13,00st 36,58m ² 7,20m ² 199,96m ² 204,67m ² 1,00pst 200,00m ² 205,00BVO	0 0 0 0 0 0 0	3 13 3 36 41			750 10 24	750 2000 4880	98 480 108 1350 1535 750 2000 15940	8 13 15 7 8 750 10 78
10.40.10-	STUTWERK AANHELLINGEN stutwerk balklagen - gebouw- tijdens de sloop noodzakelijke stutwerken rolsteiger		BVO 14,74m ¹ 1,00pst 2,00m ² 205,00BVO	1 8 0	9 8 17	15	221	2	500	553 300 500 1353	38 300 250 7
10.50.10-	SLOOPWERK CONTAINERS EN DIVERSEN containers 6m3 voor afvoer puin containers 6m3 voor afvoer afval schoonmaken/opruimen		BVO 36,00m ³ 24,00m ³ 200,00m ² 205,00BVO	0 0 0	6 6			33 48	1170 1158	1170 1158 225 2553	33 48 1 12
10.50.10-	SLOOPWERKEN		1,00PST 1,00PST	318	318	221	221	11	2328	7708 19846	12 19846
1	SLOOPWERKEN		205,00BVO	2	318	1	221	38	7708	19846	97
ZB	* SKELET		BVO								
25.00	ALGEMEEN staalconstructie gemeented 1x incl. tekeningen en berekeningen incl. kraan In onderaanneming		PST								
25.00	ALGEMEEN		1,00PST								

Code	S Omschrijving	hvd ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
25.31.10-a	STAALCONSTRUCTIE TOTAAL algemeen: stellen ankerbouten ondersabelen kolomvoeten	4,00klm 4,00klm	1 1	3 3	4	15			113 127	28 32
25.31.10-a	leveren en monteren met kraan in OA: kolommen 2 stuks HEM280 en 2x IPE 140 t.b.v. stabiliteit hoge metselwerk balken HEA450 bovenlangs en HEA300 onder zodoende wordt er een portaal gemaakt hefplateau t.b.v. stalen ligger op 5m' kraan in OA Incl.	2220,90kg 2773,14kg 1,00pst					2 2 1500	5217 6514 1500	5217 6514 1500	2 2 1500
25.31.10-a	STAALCONSTRUCTIE TOTAAL	4994,00KG	0	6	0	15	3	13231	13471	3
2B	SKELET						65	13231	13471	66
2B										
2E	BINNENWANDEN									
22.10-a	STEIGERWERK									
22.00-b	ALGEMEEN steigerwerk binnen	M ² 170,00m ²			5	5	8	8	2065	12
22.00-b	ALGEMEEN	M ² 170,00m ²			5	765	8	1300	2065	12
22.10-a	STEIGERWERK	M ² 170,00m ²			5	765	8	1300	2065	12
22	METSELWERK									
22.32.11-b	METSELWERK: KALKZANDSTEEN SW WF 72 ST/ kalkzandsteen WF schoon werk kl incl 4% kalkzandsteen WF schoon werk kl venwerk mortel 350 ltr/dzd profielen stellen houden van knipvoegen e/o dilataties	M ² 13,61dzd 13,06dzd 4,97m ³ 37,00st 29,03m ¹			130 107 1	10 3 0	450	32	1769 5879 530 887 143	130 450 107 24 5

Code	Omschrijving	hvd/ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Eind
22.32.11-b	4 METSELWERK: KALKZANDSTEEN SW WF 72...	181,45m²	0	22	13	2353	33	6021	9207	51
22.	4 METSELWERK	1,00PST	22	22	2353	2353	6021	6021	9207	9207
30-b	* KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	PST								
30.32.11-a	4 BINNENKOZIJNEN/-PUIEN HOUT	m²								
	uitvoering dark red merantie	27,91m²							3349	120
	binnenpuikozijnen hout leveren st	27,91m²	1	1	120	120			680	24
	binnenpuikozijnen stellen									
	aansluitingen:	0,74hnd	4	0	28	1			133	178
	kozijnstijl plug Ø6mm hoh 600mm boren	34,89m¹	0	0	1	1			53	2
	compressieband det-/3-z	3,49m¹	0	0	1	0			3	1
	verlies 10%, compressieband	19,54m¹	0	0	1	0			47	2
	PUR-schuimafichting det-/2-z	44,66m¹	0	0	1	0			175	4
	kitvoeg xmm det-/4-z	34,89m¹	0	0	1	1	4	6	172	5
	aftrimmerlat DRM 12x45mm det-/3-z	1,05m¹	0	0	1	0			1	1
	verlies 3%, aftrimmerlat	27,91m²	1	26	124	3453	6	175	4614	165
30.32.11-a	4 BINNENKOZIJNEN/-PUIEN HOUT									
30.33.11-b	4 BINNENDEUR HPL	ST								
	HPL deuren	8,00st	4	4	360	360			3930	491
30.33.11-b	4 BINNENDEUR HPL									
	BINNENDEUR HPL	8,00ST	4	28	360	2880			3930	491
	ROLLUIK	PST								
	leveren en plaatsen rolluik t.b.v. uitgifte	1,00st					2450	2450	2450	2450
	2000x1600mm	1,00PST					2450	2450	2450	2450
30.80	4 HANG- EN SLUITWERK	PST								
	aankoop H&S	8,00stp	1	1	85	85			680	85
	h&s afmontage binnendeuren overig	8,00dln	0	0	0	0			225	28
	deur stooldoppen wit pvc plakmodel	8,00st	0	0	0	0			17	2
	schopplaten alum 1.0mm 1000x600mm	5,00st	1	0	23	14			254	51

Code	S	Omschrijving	hvdheid	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o. a.	tot. o. a.	Totaal	Prijs/Ehd
30.80	4	deursluiser TS83 met arm 8360-ZS h&s bevestigingsmiddelen	4,00st	2	1	99	50			621	155
30-b	4	HANG- EN SLUITWERK KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	8,00PST	2	16	150	1198			1803	225
			1,00PST	70	70	7530	7530	2625	2625	12797	12797
34.	+	BEGLAZING	PST								
34.31	4	ENKELBLADIG GLAS	M²								
34.31.20-	4	spiegelraadglas in deur naar ruimtes personeel	1,40m²			95	48	95	48	133	95
34.31.20-	4	spiegelraadglas in deuren van portaal	1,40m²			95	48	95	48	133	95
34.31	4	ENKELBLADIG GLAS	2,80M²			95	266	95	266	266	95
34.34	4	GLAS BUITEN STANDARD	M²								
34.34	4	one way beglazing	3,80m²			220	220	220	220	836	220
34.34	4	GLAS BUITEN STANDARD	3,80M²			220	836	220	836	836	220
34.34	4	GLAS WANDEN ROOKRUIMTE	M²								
34.34	4	glaswanden rookruimte incl. 1 hardglazen deur wanden tot 2,6m ¹ hoog daarboven een bouwkundig plafond	21,75m²			850	850	850	850	18488	850
34.34	4	GLAS WANDEN ROOKRUIMTE	21,75M²			850	18488	850	18488	18488	850
34.	+	BEGLAZING	1,00PST			19590	19590	19590	19590	19590	19590
40.	+	STUKADOORWERK WANDEN	PST								
40.22.10-c	4	VOORBEHANDELING ONDERGROND	M²								
40.22.10-c	4	alle stucprijzen zijn excl voorlijmen dit alleen te rekenen indien nodig.	334,09m²			3	3	3	3	976	3
40.22.10-c	4	voorlijm op sterk zuigende ondergrond	334,09M²			3	976	3	976	976	3
40.40.20-f	4	STUKWERK OP WANDEN	M²								
40.40.20-f	4	wit pleisteren+raapw behangklaar herstellen stukwerk t.p.v. verwijderde wanden	334,09m²			15	15	15	15	5108	15
40.40.20-f	4	STUKWERK OP WANDEN	1,00pst			1250	4	1250	4	1249	1250
40.40.20-f	4	STUKWERK OP WANDEN	334,09M²			19	6356	19	6356	6356	19

Code	S/Omschrijving	hynd	ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/End
40,	* STUKADOORWERK WANDEN		1,00PST					7332	7332	7332	7332
41,	+ TEGELWERK		PST								
41.32.11-b	4 WANDTEGELS LIJMWERK voorbereidende ondergrond lijmwerk wandtegels 150x150mm kl- leveren + 5% wandtegels 150x150mm lijmen tegellijm 1,3kg/m ² +20% verl. merk- wandtegels inmassen met fugenweisz afkitten tegelw hoeken & koz siliconen siralband aansluiting wandvloer badkamer hoekprofielen aanbrengen excl-leveren hoekprofielen leveren alu/rvs/klr		M ² 90,23m ² 94,74m ² 90,23m ² 140,76kg 90,23m ² 117,49m ¹ 85,52m ¹ 9,50m ¹ 9,50m ¹					1 13 18 3 3 2 2 6 6 6	1 13 18 4 3 2 2 6 6 1	93 1184 1579 391 238 210 504 56 71	1 13 18 3 3 2 2 6 6 8
41.32.11-b	4 WANDTEGELS LIJMWERK		90,23M ²			8	1	30	2660	4327	48
41,	+ TEGELWERK		1,00PST			18	1647	2680	2680	4327	4327
45-b	+ AFBOUWTIMMERWERK		PST								
45.41.51-g	4 BEKLEDING STALEN KOLOMMEN EN BALKEN brandwerend bekleden kolommen en ligger met promatect o.g. timmerwerk beschieting: type: Bruynzeel Garant multiplexplaat multiplex 12mm okourne ext-1 B/BB verlies 5%, multiplex vuren, klasse C 22x 50 mm, geschaafd 18x 45 mm verlies 3%, regelwerk geschaafd 18x 45 mm		M ¹ 24,74m ¹	1	1	33	33			1987	80
45.41.51-g	4 BEKLEDING STALEN KOLOMMEN EN BALKEN		24,74M ¹	1	1	33	33			1987	80
45-b	+ AFBOUWTIMMERWERK		1,00PST								
46-d	+ SCHILDERWERK		PST								
46.31-a	4 NIEUWE ONDERGROND, HOUT binnen schildenwerk: op hout:		M ²								
46.31-a	4 NIEUWE ONDERGROND, HOUT		1,00PST	57	57	1198	1198			3328	3328

Code	S/Omschrijving	hvd/ehd	norm.	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
46.31.11-b	System: 1 laag grondverf; 2 lagen dekvloer halfglanzend									
46.31.10	binnenkozijnen (twee zijden rekenen)	45,20m ²					18	11	791	18
46.31.10	omkanten binnendeuren	6,00st					45	4	270	45
46.31.11-	diverse binnenbepalingen	25,00m ²					18	6	438	18
46.31-a	NIEUWE ONDERGROND, HOUT	70,20m ²					21	1498	1498	21
46-d	SCHILDERWERK	1,00PST					1498	1498	1498	1498
48.	BEHANGWERK, VLOERBEDEKING EN STOFFERING	PST								
48.33	BEKLEDING WANDEN	M ²					98	41685	41685	98
	leveren en aanbrengen R-FC products type Wall Protect Hygienic afn. plaatmateriaal 3000x1500x2mm (lxbxn) naden worden thermisch gelast en hoeken in kleur afgekit sawswerk boven 3m ¹	427,54m ²								
48.33	BEKLEDING WANDEN	M ²					9	1200	1200	9
	ZONWERING BINNENZIJDE GEVELKOZIJNEN	141,17m ²								
	leveren en plaatsen zonwering kozijnen	39,90m ²					75	42885	42885	75
48.33	ZONWERING BINNENZIJDE GEVELKOZIJNEN	M ²					175	6983	6983	175
	BEHANGWERK, VLOERBEDEKING EN...	39,90m ²					175	6983	6983	175
48.	BEHANGWERK, VLOERBEDEKING EN...	1,00PST					49868	49868	49868	49868
2E	BINNENWANDEN	205,00BVO	1	149	66	13483	443	90916	110012	537
2F	VLOEREN	BVO								
42.	DEKvloeren EN vloersystemen	PST								
	CEMENTDEKvloER	M ²					23	23	4605	23
	ophogen vloer met 10 cm i.v.m. lijngoten	204,67m ²					23	4605	4605	23
	CEMENTDEKvloER	M ²					23	4605	4605	23

Code	Somschrijving	hvd/ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
42.31.10-c	4 GIETVLOER schoonmaken ondervloeren	M² 184,72m²	0	0			75	75	208	1
42.31.10-a	PU gietvloer opgezette plint	M² 184,72m² 203,67m²	0	0			21	23	13654	75
42.31.10-c	4 GIETVLOER	M² 184,72m²	0	6			98	18131	4277	21
42.	+ DEKVL. OEREN EN VLOERSYSTEMEN	PST 1,00PST	6	6			22736	22736	18339	99
48.	+ VLOERBEDEKING EN STOFFERING	PST							22944	22944
48.43.10	4 ELASTISCHE VLOERBEDEKING MARMOLEUM TRAPPENHUIZEN schoonmaken ondervloeren	M² 19,94m²	0	0			25	25	22	1
48.43.10	marmoleum A kwaliteit dik 3.2 mm	M² 19,94m²					2	2	502	25
48.43.10	marmoleum naden lassen	M² 19,94m²					2	2	44	2
48.43.10	marmoleum afsliconen	M² 19,94m²					2	2	37	2
48.43.10	isoleerlak behandeling 2x	M² 19,94m²					5	5	102	5
48.43.10	4 ELASTISCHE VLOERBEDEKING...	M² 19,94m²	0	1			34	685	708	35
45.46	4 PLINTEN plinten DRM 13x57mm wit geground verlies 5%, plinten	M¹ 26,33m¹ 1,32m¹	0	0	1	1			144	5
45.46	4 PLINTEN	M¹ 26,33m¹	0	3	1	0			1	1
48.44.10-a	4 ZACHTE VLOERBEDEKING, CORALMATTEN coralbrush mat	M² 2,00m²					125	125	250	125
48.44.10-a	4 ZACHTE VLOERBEDEKING, CORALMATTEN	M² 2,00m²	4	4	27	27	125	250	250	125
48.	+ VLOERBEDEKING EN STOFFERING	PST 1,00PST	4	4	27	27	935	935	1103	1103
46-a	+ SCHILDERWERK	PST								
46.00	4 SCHILDERWERK vloerplinten	M¹ 26,33m¹					4	4	97	4
46.00	4 SCHILDERWERK	M¹ 26,33m¹					4	97	97	4
46-a	+ SCHILDERWERK	PST 1,00PST					97	97	97	97
							100	2709	2144	110

Code	S Omschrijving	hvd/ehd	nom.	tot. uren	mat.	tot mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
2F	* VLOELEN	205,00BVO	0	9	0	27	116	23769	24144	118
2G	* TRAPPEN EN HELLINGEN	BVO								
32	* TRAPPEN EN BALUSTRADEN	PST								
32.31	VASTE BESTAANDE TRAP	PST								
	demonteren bestaande trap	1,00st	1	6	10	62	1600	1600	1600	1600
	stempelwerk rondom nieuw trapgat	6,20m ¹	1	1	16	37	295	295	48	48
	maken van raveling t.b.v. nieuw trapgat	2,40m ¹	0	6	13	308	82	82	34	34
	aanbrengen balklaag t.b.v. dichtleggen bestaand trapgat	24,00m ¹	0	13	9	9	533	533	22	22
	verlies 3%, balken	0,72m ¹	1	5	9	81	9	9	13	13
	aanbrengen underlayment	9,12m ²	1	9	9	4	252	252	28	28
	verlies 5%, underlayment	0,46m ²	1	9	9	4	4	4	9	9
	monteren bestaande trap	1,00st	18	18	502	502	4800	4800	3200	3200
32.31	VASTE BESTAANDE TRAP	1,00PST	18	18	502	502	4800	4800	5975	5975
32.	TRAPPEN EN BALUSTRADEN	1,00PST	18	18	502	502	4800	4800	5975	5975
2G	* TRAPPEN EN HELLINGEN	1,00BVO	18	18	502	502	4800	4800	5975	5975
2H	* PLAFONDS	BVO								
24.31	* BALKONSTRUCTIES	M ²								
24.31.11	PLAFOND OP METSELWERK TOT 3,50M ¹	M ²	0	1	4	9	1953	1953	13	13
	balken gesch afm 75x175/70x170mm Vu-C	149,76m ¹	0	1	4	9	16	16	4	4
	h.o.h.400	4,49m ¹	0	0	4	0	310	310	3	3
	verlies 3%, balken	98,00st	1	1	1	2	1611	1611	28	28
	balkdragers voor afm 75x175mm	58,24m ²	1	1	9	9	26	26	9	9
	underlayment dik 19mm	2,91m ²	1	1	9	0				
	verlies 5%, underlayment									

Code	OMSCHRIJVING	hyhd ehd	norm	tot. uren	mat.	tot. mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
24.31.11	4 bevestigingsmiddelen PLAFOND OP METSELWERK TOT 3,50M ¹	58,24m ² 58,24M ²	1	1	22	22			44 3961	1 68
30.44-a	4 LICHTKOEPELS lichtkoepel helder DW 1000x1000mm acrylaat incl vaste breedflens opstand LICHTKOEPELS	2,00st ST 2,00ST	2	2	511	511			1172 1172	586 586
30.44-a	4 LICHTKOEPELS	2,00ST	2	0	511	18			1172	586
30.43.11	4 AFTIMMERING LICHTKOEPELS E.D. regelwerk 50x75mm verlies 3%, regelwerk multiplex 12mm A/B verlies 5%, multiplex	9,60m ¹ 0,29m ¹ 3,60m ² 0,18m ² 2,00ST	0	1	1	6			83 0 196 3	9 1 54 17
24.31	4 AFTIMMERING LICHTKOEPELS E.D. BALCKONSTRUCTIES	58,24M ²	1	0	38	1			5415 5415	93 93
40.	+									
40.22.10-a	4 STUKADOORWERK PLAFONDS VOORBEHANDELING ONDERGROND alle stukprizen zijn excl voorlijmen dik alleen te rekenen indien nodig. voorlijm op sterk zuigende ondergrond	M ² 58,24m ² 58,24M ²								
40.22.10-a	4 VOORBEHANDELING ONDERGROND	58,24m ² 58,24M ²					3	3	170 170	3 3
40.40.20-a	4 STUKWERK OP PLAFONDS schuurwerk+traapw in 1x aangebracht	M ² 58,24m ² 58,24M ²					17	17	970 970	17 17
40.	4 STUKADOORWERK PLAFONDS	1,00PST					1140	1140	1140	1140
44.	+									
44.31.10-b	4 SYSTEMEPLAFOND ARMSTRONG TATRA 16MM Armstrong Tatra 60x60cm 16mm wit lhz kantlatten zwart 20x50mm incl.	M ² 15,81m ²					19	19	300	19

Code	S/Omschrijving	hvd/ehd	norm	tot. uren	mat.	tot mat.	o.a.	tot. o.a.	Totaal	Prijs/Ehd
44.31.10-b	4 sparingen en achterhout SISTEEMPLAFOND ARMSTRONG TATRA 16MM	15,81m ² 15,81m ²					3 22	3 340	40 340	3 22
44.31.10-a	4 SISTEEMPLAFOND ECOPHON HOGE PLAFOND Ecophon kl. 360 wit afmeting 600x1200x20mm met pasplaten kantakten zwart 20x50mm incl. sparingen en achterhout	M ² 204,67m ²					25 25	25 25	5014	25
44.31.10-a	4 SISTEEMPLAFOND ECOPHON HOGE PLAFOND	204,67m ²					3	3	512	3
44.	+ PLAFONDSYSTEMEN	204,67m ²					27	5526	5526	27
		1,00PST					5886	5886	5886	5886
45-f	+ AFBOUWTIMMERWERK	PST								
45.41.20-b	4 PLAFONDS GIPSPLAAT plafondregels h.o.h. 600 mm vuren, Klasse C 50x 75 mm, geschaafd 45x 70 mm verlies 3%, regelwerk geschaafd 45x 70 mm rachelwerk h.o.h. 300 mm vuren, Klasse C 22x 50 mm, geschaafd 18x 45 mm verlies 3%, rachelwerk geschaafd 18x 45 mm isolatie dik 60mm verlies 5%, isolatie gipsplaten dik 12,5mm verlies 5%, gipsplaten plafondplint vuren, Klasse A 12x 45 mm verlies 3%, plinten 12x 45 mm	M ² 97,07m ¹ 2,91m ¹ 194,13m ¹ 5,82m ¹ 58,24m ² 2,91m ² 58,24m ² 2,91m ² 57,29m ¹ 1,72m ¹ 58,24m ²	0 0 0 0 0 1 1 0 0 0 1 1	0 0 0 0 0 1 1 0 0 0 66 66	1 1 0 0 0 3 3 4 4 1 1 1	2 0 1 0 0 3 3 4 4 0 0 0			483 4 662 2 429 13 1354 8 253 1	5 1 3 0 7 4 23 3 4 1
45.41.20-b	4 PLAFONDS GIPSPLAAT	58,24m ²					12	672	3209	55
45-f	+ AFBOUWTIMMERWERK	1,00PST					68	672	3209	3209
46-a	+ SCHILDERWERK	PST								
46.00	4 SCHILDERWERK plafonds gipsplaat	M ² 58,24m ²					11	11	644	11
46.33.30	4 SCHILDERWERK	58,24m ²					11	11	644	11
46.00	4 SCHILDERWERK	58,24m ²					11	644	644	11

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

Onderwerp

Resultaten quick scan unilocatie

DOEL: Besluiten

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

BIJLAGE 9 Nota Resultaten haalbaarheidsonderzoeken unilocatie

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/2012/1940

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.

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 Handhavingsregie, WZ/Gebiedsmanagement

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 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,
ing. S.M.M. Borgers**

**de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders**

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 kosten achterstallig onderhoud, te duur
Paul Krugerkade 8	Valt af	Komt niet beschikbaar
Phoenixstraat 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 32-36	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 : Bakenessygraacht 8-10
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eileen Instituut afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
Centrum	Oppervlakte: 992 m2 Buitenruimte: Niet aanwezig		WABO- procedure noodzakelijk		Het is één van de huidige locaties (nachtopvang Leger des Heils) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toegezegd dat de nachtopvang sluit bij de realisatie van de unilocatie. (STZ/WWGZ) Pand is in zeer slechte staat. (STZ/WWGZ)		Ja/nee Nee Het pand is te klein. Er is geen buitenruimte aanwezig. Het is één van de huidige locaties (nachtopvang Leger des Heils) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toegezegd dat de nachtopvang sluit bij de realisatie van de unilocatie. Het gebouw is in zeer slechte staat.

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 (nachtopvang Leger des Heils) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toegezegd dat de nachtopvang sluit bij de realisatie van de unilocatie.
 - Het gebouw is in zeer slechte staat.
- Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

Algerond locatietoelichting

Betreft : Eriktmampassage
 Datum : datum afronding eerste locatietoelichting 24 november 2011

Loopband centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Erikt inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorwerpen en overige aandachtspunten	Locatie beoogt door	Voordracht haalbaarheidsonderzoek
Adres ligt in het centrum	<p>Oppervlakte: 10440 m²</p> <p>Buitenruimte: Kan worden gerealiseerd</p>	<p>Eerste financiële analyse (STZ/VG)</p> <p>Eilandom Gemeente (2 1/4 m⁵ etage)</p> <p>Roelvaande @A.996.642</p> <p>Opleglocatie voor de herhuisvesting ambtelijke organisatie in de Raakpoot en Zijpoot. Op dit moment lopen onderhandelingen met een potentiële koper.</p>	<p>Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)</p> <p>Bestemmingsplan: Stadsvernieuwingsplan Oude Stad is van kracht.</p> <p>Bestemming: Centrumvoorziening a (Ca). Huisruimten zijn op de grond maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Op de toegestaan zijn toegestaan: hotel, culturele voorzieningen, kantoren en wonen. De unilocatie past daarmee niet in het stadsvernieuwingsplan.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk.</p> <p>Nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.</p>	<p>Monument (STZ/RB) (VVE/OV)</p> <p>Monument: Godelijk 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>Beschermd stadsgezicht: Ja, naar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermd stadsgezicht.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenszijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.</p>	<p>Uitroeken welke delen monumentaal zijn.</p> <p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.</p>		<p>Ja/nee Nee</p> <p>Het paad is te duur: de verwachte oplevering is te hoog voor het beschikbare budget voor de unilocatie. De locatie geldt als opleverlocatie voor de herhuisvesting van de ambtelijke organisatie, er lopen al onderhandelingen met een potentiële koper.</p> <p>De eenmalige investeringskosten zijn te hoog. De unilocatie kan niet op de begane grond worden gevestigd, wat extra investeringen met zich meebrengt ten aanzien van routing en beheersing.</p> <p>Buitenruimte kan weliswaar gecreëerd worden, maar vergt extra investeringen.</p> <p>Locatie is te groot waardoor medegebruikers noodzakelijk zijn. Het vinden van medegebruikers zal lastig(er) zijn als ook de unilocatie is gevestigd in de locatie.</p> <p>De gemeente heeft</p>

												geconstitueerd (raadnota van juni) dat een randvoorwaarde voor een goede invulling van de Brinkman is: nauwe samenwerking met de andere eigenaar (LCG), die immers de andere helft van het gebouw in eigendom heeft, inclusief de toegangen. De gemeente probeert haar deel van het pand aan die eigenaar te verkopen.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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 herhuisvesting van de ambtelijke organisatie, en er lopen al onderhandelingen met een potentiële koper.
- De eenmalige investeringskosten zijn te hoog. De unilocatie kan hier niet op de begane grond worden geventild, wat extra investeringen met zich meebrengt ten aanzien van routing en beheersing. Buitenruimte kan weliswaar gedeeld 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 geconstitueerd (raadnota van juni) dat een randvoorwaarde voor een goede invulling van de Brinkman is: nauwe samenwerking met de andere eigenaar (LCG), die immers de andere helft 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.

Algerond locatieonderzoek

Betreft : Floreparik 4-7
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand construengebied	Eerste beoordeling Program van Eiken 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 aanschermpunten	Locatie bezoekt door	Voortdurend aanvalsbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrum	<p>Opleervaktes: 4: 962 m² 7: 685 m²</p> <p>Buitenruimte: Aanwezig</p>	<p>Eigendom, Particulier</p> <p>Boekwaaide 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> Koninginnenbeem, 1^o partiële herziening is hier van kracht.</p> <p>Bestemming Gemengd 5.</p> <p>Hier zijn maatschappelijke voorzieningen toegeestaan: sociaal- medische, sociaal-culturele, educatieve, culturele en levensbeschouwerlijke doelzaden, voorzieningen ten behoeve van ontspanning, voorzieningen ten behoefte van openbare dienstverlening en kinderdagverblijven, arbeids- 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 zoneringstijl.</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>Beschermd stadsgezicht: 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>Ja/nee Nee</p> <p>De panden zijn te duur voor aanschaf of huur.</p> <p>Het betreft twee gescheiden locaties.</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 Lucaschool)

Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 11 december 2011

Loopvlak centrumgebied	Eerste beoordeeling Program van Ebe Inclusief afwijkingen (SZIVG)	Eerste financiële analyse (SZIVG)	Vigerende bestemming (SZ/RB) (VVE/OV)	Monument (SZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aanwezigheden Pand staat midden in een woongebied.	Locatie bereikt door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek Ja/nee Nee
Adres ligt in het centrum	Oppervlakte: 1325 m2 Buitenruimte: 500 m2	Eigendom Gemeente Boekwaarde €65.693	Bestemmingsplan Indischebuurt Zuid en Transvaalbuurt (2010) Bestemming Gemengde doeleinden 5 (v) Hier zijn toegestaan bedrijfmatige 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. Op de bedrijventerrein is de unilocatie niet opgenomen. Het gebruik past niet binnen het bestemmingsplan, maar ligt er wel dicht tegenaan. Geen nieuw bestemmingsplan in de planning. WABO-procedure noodzakelijk	Monument Nee Beschermd stadsgesicht Nee			Pand komt niet beschikbaar, er is inmiddels in november 2011 een verkoopprocedure gestart.

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 : Gedeputeerde Ondergracht 24 zwart en rood (voormalig COC) + 45 (nfd. Cultuur)
 Datum : datum afvonding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeeling Program van Eisen Inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kretbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie beoocht door	Voortraakt haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	Opvallende: 24: 275 m2 45: 718 m2 Buitenruimte: Niet aanwezig	Eisenlijst 24: Gemeente 45: Particulier (gemeente huurt) Boekwaarde	Bestemmingsplan Bestemming: Milieuzonering WABO-procedure noodzakelijk	Monument Beschermd stadsgezicht	-		Ja/nee Nee Er is geen buitenruimte aanwezig. Het betreft twee gescheiden panden

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.

Afgevoerd locatieonderzoek

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

Loopafstand centrumgebied	Reeds beoordeelde Program van Eerste Inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RE) (VVE/OV)	Monument (STZ/RE) (VVE/OV)	Aanwezigheid kruisbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bereikt door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	Opervlakte: 1662 m ² Buitenruimte: Aanwezig	Eigendom Particulier (Dunamare) Dunamare is voornemens om deze locatie zelf te gebruiken om er hun bestuurstoort te vestigen (STZ/IOS). Gemeente is economisch eigenaar (STZ/IOS). Boekwaarde Taxatiewaarde 2008 € 2.325.000	Bestemmingsplan Heilig ganden-de Kamp is van kracht. Bestemming: Maatschappelijke Doelinden. Hierbinnen zijn toegestaan (para) medische, sociaal- maatschappelijke voorzieningen met eventueel bijbehorende praktijkruimten. Locatie past niet binnen bestemmingsplan, ligt wel dicht tegen het toegestaan gebruik aan. Milieuzonering: 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. WABO-procedure noodzakelijk	Monument: Nee, het is wel een orde 3-pand. Geen specifieke be- lemmeringen. Beschermd stadsoverzicht: Ja, maar het bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan. Vanuit juridisch oogpunt vormt dit geen belemmering, die verbouwmogelijkheden kunnen wel aan de buitenzijde worden bepakt, omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.	-		Ja/nee Nee Het pand komt niet beschikbaar. Dunamare heeft bevestigd eigen plannen te hebben met het pand.

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

Betreeft : Gedeputeerde Oudegraacht 138
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 3 januari 2012

Loopsnelheid centrumgebied	Zeerste beoordeling Programma van Eisen inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Zeerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RE) (VVE/OV)	Monument (STZ/RE) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorwerpen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheids-onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	<p>Opmerking: 973 m²</p> <p>Buitensluiting: Aanwezig/ realiseerbaar</p>	<p>Eigendom Gemeente</p> <p>Boekwaarde €488.844</p>	<p>Vigerende bestemming (STZ/RE) (VVE/OV)</p> <p>Bestemmingsplan Heiligendaal-de Kamp is van kracht.</p> <p>Bestemming: Gemeente doeleinden b (0b). Hierbinnen zijn maatschappelijke doeleinden toegestaan, evenals (para)medische, sociaal-medische en maatschappelijke voorzieningen met eventueel bijbehorende praktijkruimten.</p> <p>Milieuvermerking Vestigingen die milieubinder 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>Locatie pas niet binnen bestemmingsplan, ligt wel dicht tegen het toegestane gebruik aan.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p>Monument (STZ/RE) (VVE/OV)</p> <p>Monument Nee, het is wel een oude 2-pand (beeldbepalend pand).</p> <p>Geen juridische belemmeringen, mogelijk sprake van beperking verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde.</p> <p>Bescherm stadsgezicht 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>	.	Bijder Verhuvingsoverleg Leger des Heils Vastgoed	<p>Ja/nee Ja</p> <p>Het pand past binnen de criteria van de beoordelingsmatrix en komt in aanmerking voor een verdergaand haalbaarheidsonderzoek.</p>

Toelichtingen:

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

Afgerond locatieonderzoek

Betreeft : Gonnestrat 26
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 29 november 2011

Loopveld centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inclusief afwijkingen (STZ/VC)	Eerste financiële analyse (STZ/AG)	Vigerende bestemming (STZ/RE) (VVE/OV)	Monument (STZ/RE) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aanreikpunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	Opstartvlak: 1584 m ² Buitenruimte: Aanwezig	Eigendom Ymere	Bestemmingsplan Frische Varkensmarkt (1935) Omdat het beschermd stadsgezicht is, mag er geen verbouwing plaatsvinden voordat er een ontwerp- bestemmingsplan ligt, waarmee het bouwplan in overeenstemming is. 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 half 2011-11-22 vaststelling medio 2012 WABO-procedure noodzakelijk	Monument Gemeentelijk monument Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouw- mogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven. Beschermt stadsgezicht Ja, er geldt geen beschermd bestemmingsplan. Omdat er geen beschermd bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermd 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.	School 'de Kring' ligt pal naast de locatie		Ja/nee Nee Pand komt niet beschikbaar, is zojuist meerjarig verhuurd voor de vestiging van broedplaatsen.

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 Elsen 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	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	<p>Oppervlakte: 2214 m2</p> <p>Buitenruimte: Aanwezig (afgescheiden deel Egelantertuin)</p>	<p>Eigendom, Gemeente</p> <p>Boekwaarde € 427.072</p>	<p>Bestemmingsplan Heiliglanden-de Kamp is van kracht (2008).</p> <p>Bestemming 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>Milieuzonering Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken, zijn alleen toegestaan voor zover ze op de zoneringstijf staan. Een unilocatie of een vergelijkbare voorziening is daar niet in opgenomen.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p>Monument Nee, het is wel een orde 2-pand (beeldbepalend pand). Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven. Beschermd stadsgezicht Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermd bestemmingsplan. 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 Egelantertuin (WZ/GB). Huidige huisvesting van ABC en het Historisch Museum en nog enkele kleinere culturele voorzieningen (STZ/VG). Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken. Pand ligt tegenover het Frans Halsmuseum.</p>		<p>Ja/nee Nee Pand komt niet beschikbaar.</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.

Af ronding locatieonderzoek

Betreeft : Harmenjanweg 36, Dantumadeel
Datum : datum af ronding eerste locatieonderzoek 24 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen beoordeling afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kretbare voorzieningen en overige aanvochtspunten	Locatie benoemt door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	Oppervlakte: 2952 m ² Begane grond: 750 m ² feitelijk gebruiksruimte 1° etage: 815 m ² feitelijk gebruiksruimte 2° etage: 635 m ² feitelijk gebruik Buitenruimte: aanwezig	Eigendom Particulier Beleevingsde WOZ Kantoren begane grond: €542.000 WOZ overig deel: €1.491.000 Overige deel €1.491.000,- WOZ Eigenaar zal pand niet gedeeltelijk voor dit doel beschikbaar stellen, dus volledige aankoop zal nootzakelijk zijn (FMB).	WABO-procedure nootzakelijk		Gelet op de beschikbare opervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoedigen. Wijkraad Sportheldenbuurt heeft via een brief al op voorhand bezwaar gemaakt tegen de drie opties uit de quick scan op de Ir. Lalyweg en de Harmenjanweg.		Ja/nee Nee Locatie komt voor dit doel niet beschikbaar (informatie: eigenaar DIZ Zadellhof)

Toelichtingen:

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

Afgerond locatietoetsonderzoek

Betreft : Harmonjanweg 95 (Drijftiemensfabriek)

Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 29 november 2011

Leopoldland centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eilen Inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kerstbare voorzieningen en overige aansluitpunten	Locatie beoocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eilen Inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kerstbare voorzieningen en overige aansluitpunten	Locatie beoocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
	Opgervlakte: 990 m2 Buitemruimte: aanwezig Ingrijpende verbouwing noodzakelijk.	Eigendom Gemeente Boekwaarde Zit in GREX. Zwaar verpand pand. Er staan geen opbrengsten geraamd in de begroting. Eenmalige inrichtingskosten door noodzaak tot grote verbouwing hoog.	Bestemmingsplan Papentorenvest Bestemming 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). Er is in 2011 door de raad een Masterplan Scheepmakerskwartier vastgesteld waar gemoede locatie binnen valt. Een plek voor een unilocatie is hierin niet meegenomen.	Monument Procedure voor aantwijzing gemeentelijk monument loopt. Het is wel een orde 2- pand (beeld-bepaald pand). Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwingmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentals waarden in stand moeten blijven. Beschermd stadsgezicht Nee Geen belemmeringen	Wijktraad Sportveldenbuurt heeft via een trufel al op voorhand beswaar gemaakt tegen de drie opties uit de quick scan op de Ir. Lelyweg en de Harmonjanweg.		Ja/nee Nee Het pand komt niet beschikbaar. (WG/GB) De eenmalige investeringskosten gelet op het achterstallig onderhoud zijn te groot.
			WABO-procedure noodzakelijk				

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 Eiken Inclusive afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigevende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheidsonderzoek
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	<p>Oppervlakte: 1335 m²</p> <p>Buitemunt: Aanwezig</p>	<p>Eilandom Gemeente</p> <p>Boekwaarde 138: €398.648 140: €59.404</p> <p>Opbrengstlocatie</p>	<p>Bestemmingsplan Bedrijventerrein Waardepolder (2010)</p> <p>Bestemming Bedrijventerrein. Hier zijn alleen bedrijven toegestaan, zodat de unilocatie niet past.</p> <p>Een aanpassing van het bestemmingsplan voor dit doel, schijnt precedentwerking ten aanzien van wonen op andere bedrijventerreinen.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p>Monument Nee</p> <p>Geen beperkingen</p> <p>Beperkt stadsgezicht Nee</p> <p>Geen beperkingen</p>	<p>Mogelijk valt een gedeelte van het perceel in de zone van de hogedruk.</p> <p>aanrijwegaanpak. Mogelijk speelt externe veiligheid en is onderzoek naar plaatsgebonden en groepsleico vereist (STZ/Milieu)</p> <p>Vanuit planologisch oogpunt kan deze functie belemmerend werken voor de ontwikkeling van bedrijven in de Waardepolder. Unilocatie valt onder de noemer 'kwetsbaar' object, een apart aandachtspunt (STZ/BC).</p> <p>Wijkraad Sportveldenbuurt heeft via een brief al op voorhand bezwaar gemaakt tegen de drie opties uit de quick scan op de Ir. Lelyweg en de Harmanjansweg.</p>		<p>Ja/nee Ja</p> <p>Pand past binnen de criteria van de beoordelingsmatrix.</p>

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

Afgerond locatieonderzoek

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

Loopstraand centrumgebied	Bevate beoordeling Program van Eileen Inchist afwijkingen (STZ/VG)	Bevate financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voorvrucht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrum	Oppervlakte: 485 m ²	Eigendom Gemeente	WABO- procedure noodzakelijk		Grenst aan Wijngaarduin (STZ/VG)		Ja/nee Nee Het pand is te klein.

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

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

Looptraand 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 aandachtpunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheids- onderzoek Ja/nee
Adres ligt in het centrumgebied	<p>Oppervlakte: 5611 m2</p> <p>UWV deel: 2043 m2 feitelijk gebruiksruimte.</p> <p>Overige deel 1e etage: 1335 m2 feitelijke gebruiksruimte</p> <p>Buitenruimte: Aanwezig</p>	<p>Eigendom Particulier</p> <p>Boekwaarde WOZ UWV deel: € 2.621.000</p> <p>WOZ overige deel 1e etage: € 2.107.000</p>	<p>Bestemmingsplan 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>Monument Nee</p> <p>Geen beschermingen</p> <p>Beschermd stadsgezicht 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>Celet op de beschikbare oppervlakte is – naast de eventuele vestiging van de unilocatie – medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.</p>		<p>Binnen de gestelde zoektermijn wordt niet duidelijk of deze locatie beschikbaar komt.</p>

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

Afgerond locatieonderzoek

Betreeft : Jansweg 34 (voormalig tehuis voor militairen)
 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 kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bereikt door	Voordracht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrum	Oppervlakte: 600 m ² Buitenruimte: ?	Eigendom Particulier Boekwaarde Aankoopkosten: hoog Incidentele verbouwingkosten: hoog	WABO- procedure noodzakelijk		-	Brifder Veralvingsorg Vastgoed	Ja/nee Nee Het pand is te klein.

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 : Janweg 39 (Vellinghuis)

Datum : datum afrmoding 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) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aansluitpunten	Locatie bezocht door	Voorrecht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrum	<p>Oppervlakte: 2092 m²</p> <p>Feitelijke gebruiksruimte: 276 m²</p> <p>Buitenruimte:</p>	<p>Eigendom Particulier</p> <p>Boekwaarde WOZ: €2.035.000</p> <p>Zeer hoge verbonwingskosten</p>	<p>Bestemmingsplan Niet aanwezig. Omdat het beschermd stadsgedicht 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>Monument 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>Beschermd stadsgezicht Ja, er geldt geen beschermd bestemmingsplan.</p> <p>Omdat er geen beschermend bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermd 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 - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.</p>		<p>Ja/nee Nee</p> <p>Locatie komt niet beschikbaar (mededeling eigenaar).</p>

Toelichtingen:

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

Afgerond locatieonderzoek

Betref : 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	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheids-onderzoek Ja/nee
Adres ligt in het centrum	Oppervlakte: 2805 m2 Buitenruimte: Aanwezig	Eigendom Rijksgebouwen-dienst Beoorzaande WOZ € 2.576.000	Bestemmingsplan: Stadsvernieuwingplan Oude Stad is van kracht. Bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Hierbinnen zijn medische, welzijns- en sociaal cultureel doeleinden toegestaan. 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 stadsvernieuwingplan. Milieuzoneering Binnen de milieuzoneeringslijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienst-verlening - Ziektenhuizen, klinieken, inrichtingen e.d. met een max. capaciteit van 49 bedden. Als dit een serieuze optie is, moet nader worden onderzocht of deze functie onder de toegestane zoneering kan worden gebracht en zo nee, of een binnenplaanse ontheffing tot de mogelijkheden behoort.	Monument: Rijksmonument. Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouw-mogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven. Beschermd stadsgezicht: Ja, maar het bestemmingsplan geldt als beschermd bestemmingsplan. Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.	Grenst aan de Wijngaardtuin (WZ/GB) Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De unilocatie kan dit echter bemoeilijken.		Nee Binnen de gestelde zoektermijn wordt niet duidelijk of deze locatie beschikbaar komt.

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

Afgerond locatieonderzoek

Betreeft : Kennispark 4
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 22 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeeling Program van Eiben 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 aansluitpunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	<p>Oppervlakte: 650 m²</p> <p>Buitemunte: Aanwezig</p>	<p>Rijksdomein Particulier</p> <p>Kosten €2,7 mio koop €13.295 huur per maand</p>	<p>Bestemmingsplan Verordening nr. 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 bestemmings- plan: Nieuwstad. Start 1^o half 2011- raadsvaststelling medio 2012</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p>Monument Rijksmonument</p> <p>Extra vergoeding is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwsomlijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p>Beschermd stadsgezicht Ja, er geldt geen beschermd bestemmingsplan.</p> <p>Omdat er geen beschermd bestemmingsplan is, kan een wijziging van bestemming ook niet worden gerealiseerd. Er zal eerst een beschermd 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>Ja/nee Nee</p> <p>De locatie is te duur en te klein.</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

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

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eileen Inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (SZI/RB) (VVE/OV)	Monument (SZI/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige sanochtoppunten	Locatie benoemd door	Voortzetting haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrum	Opgevlakte: 2490 m ² Buitenruimte: Aanwezig	Eigenendom Gemeente Beskwaarde #772.218 Opbrengstlocatie als onderdeel dekking gemeentelijke technisvesting ambtelijk apparaat.	Vigerende bestemming (SZI/RB) (VVE/OV) Bestemmingsplan Heiligland- de Kamp is van kracht. Bestemming Gemengde doelinden b (0b). Hierbinnen zijn maatschappelijke doelinden toe-gestaan, evenals (para)medische, sociaal-medische en maatschappelijke voor- zieningen met eventueel bijkomende praktijkruimten. Locatie pas niet binnen bestemmingsplan, ligt wel dicht tegen het toegestane gebruik aan. Milieuzoening Vestigingen die milieuhinder kunnen veroorzaken, zijn alleen toestaan voor zover ze op de zoneringlijst staan. Een unilocatie of een vergelijkbare voorziening is daar niet in opgenomen. WABO-procedure noodzakelijk	Monument Nee, het is wel een oude 2-paad (doelbepalend paad). Geen juridische belemmeringen, mogelijk sprake van beperking verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde. Beschermd stadsgezicht Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan. Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijk-heden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd stadsgezicht in stand moet blijven.	Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.		Ja/nee Ja Paad is groot genoeg en met een medegebruiker uit hetzelfde werkveld geschikt te maken. Tegelijkertijd geldt het als opbrengst- locatie voor de dekking van de gemeentelijke technisvesting

Toelichtingen:

- Het paad past binnen de criteris van de beoordelingsmatrix en komt in aanmerking voor een verdergaand haalbaarheidsonderzoek.
- Paad 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 Eiken Inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVH/OV)	Monument (STZ/RB) (VVH/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aanbachtspunten	Locatie bereikt door	Vooruitsicht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrum	Oppervlakte: 3759 m ² Buisminuten: Aanwezig	Eigendom Gemeente Beskryvende	Bestemmingsplan Uitbreidingsplan Omgeving Korte Verspronckweg Bestemming Schoolgebouw met daarbij behorend terrein Bestemmingsplan dateert uit 1958 en bevat verder naarwijzige voorschriften. Een unilocatie is echter geen schoolgebouw en past daarmee niet binnen de bestemming. Nieuw bestemmingsplan: Ep Zijlweg o.o. start: oktober 2011- vaststelling 1 ^e kwartaal 2013	Monument Nee Beschermd stadsgezicht Nee	-		Ja/nee Nee Het pand is niet beschikbaar. Pand is verhuurd aan derden..

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.

WABO-procedure noodzakelijk

Afgerond locatieonderzoek

Betreeft : 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 kwetsbare voorzieningen en overige aansachtoppunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	<u>Oppervlakte:</u> 600 m2 <u>Buitenruimte:</u> Aanwezig	<u>Eigendom</u> Particulier bezit	WABO- procedures noodzakelijk				Ja/nee Nee Het paud is te klein.

Toelichtingen:

Dit paud komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:
 - het paud is te klein.

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

Afgrond locatieonderzoek

Betraff : 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 kerkbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek Ja/nee Nee
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	Oppervlakte: 2010 m ² Buitenruimte:	Eigendom Particulier Huurprijs €185 /m ² /jr	Bestemmingsplan Bestemming	Monument Beschermd stadsgezicht			Eigenaar stelt pand voor dit doel niet beschikbaar (akmateloos)

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.

Algerond locatieonderzoek

Betreeft : Leidsavaart 220
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 29 november 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elzen inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzakingen en overige aandachtspunten	Locatie besocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek Ja/nee
Adres ligt in het centrumgebied	<p>Oppervlakte: 5247 m²</p> <p>Permitterings- aanwezig</p> <p>Gelet op de oppervlakte is gedeeld gebruik noodzakelijk (STZ/OS) (WG/GB).</p>	<p>Rijksdom Gemeente</p> <p>Boekwaarde €741.756</p> <p>Grote investeringen nodig voor achternalig onderhoud, geraamd €6 ton (STZ/OS).</p> <p>Er is een raadsbesluit genomen dat Leidsavaart (Volksuniversiteit) en Egelandier (muziekcentrum) gezamenlijk wordt verkoofd als opbrengstlocaties voor Centrum voor Cultuur en Vrije Tijd. (STZ/BC)</p>	<p>Bestemmingsplan Pijlsdam</p> <p>Bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Hierbinnen zijn medische, welzijn- en sociaal cultureel doeleinden toegestaan.</p> <p>Milieuzonering Binnen de milieuzoneringlijst 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 binnenplaanse ontlasting tot de mogelijkheden behoort.</p> <p>WABO-procedure noodzakelijk</p>	<p>Monument 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>Beschermd stadsgezicht Nee</p> <p>Geen belemmeringen</p>	<p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter benoedlijken.</p>		<p>Ja/nee Nee</p> <p>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 bekrachtigd en dus onombroerbaar.</p> <p>De eenmalige investeringskosten zijn te hoog als gevolg van achternalig onderhoud</p> <p>Het pand is te groot. Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter benoedlijken.</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 bekrachtigd en dus onombroerbaar.
 - De eenmalige investeringskosten zijn te hoog als gevolg van achternalig 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

Betreeft : Nieuwe Gracht 34-36-38

Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 28 december 2011

Leopoldland centrumgebied	Eerste beoordeeling Program van Eeren Inclusief afwijkingen (SZT/VC)	Eerste financiële analyse (SZT/VC)	Vigerende bestemming (STZ/REB) (VVB/OV)	Monument (STZ/REB) (VVB/OV)	Aanwezigheid kretbare voorzieningen en overige aanpakpunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrum	Oppervlakte: 34-36: 800 m ² 38: 220 m ² Buitenruimte: Aanwezig	Eigendom Particulier (Hanson) Beekvaande Panden worden gezamenlijk te koop aangeboden: Nr. 34 + 36: €1 milio. Nr. 38: €0,75 milio. Totaal: €1,75 milio. Een niet mogelijk (info: Hanson).	Bestemmingsplan Geen beschermd plan. (of mogelijk iets uit 1935) Bestemming Woonruimte Hooft bij het nieuw op te stellen bij Nieuwstad	Monument Bechermd stadsgezicht	Basisschool Damistis in de nabijheid		Ja/nee Nee De panden worden uitstakend in zijn geheel te koop aangeboden waarmee de prijs te hoog is voor de realisatie van de unilocatie.

Toelichtingen:

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

• Het pand heeft een hoge koopprijs en is hiermee te duur.

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

Afgerond locatieonderzoek

Betreft : Oostvest 54 (Fietzfabriek)
 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) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voortrucht huisaansluitingsonderzoek
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 verpauwd 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 plankaart) en bijbehorende voorzieningen.</p> <p>Aan de zijde van de Oostvest mag op de begane grond niet worden gewoond.</p> <p>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>Beschermd stadsgezicht Ja, maar vigerend 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>Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter 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>		<p>Ja/nee Nee</p> <p>Het pand is te duur.</p> <p>Incidentele hoge kosten (vanaf € 1 mio).</p> <p>Er is een raadsvoorstel in voorbereiding over het in verkoop brengen van het pand in het kader van de Oostradiaal-ontwikkelingen (WZ/GB).</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

Betreeft : Paul Krugertade 8 (Quality Bakens)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 21 december 2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (SZZ/RE) (VVB/OV)	Monument (SZZ/RE) (VVB/OV)	Aanwingsheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek Ja/nee Nee
Adres ligt in het centrum	Oppervlakte: 10642 m2 Builenruimte: Aanwezig	Eigendom Amvest Beekvaande -€	Bestemmingsplan Transvaalbuurt (1981) Bestemming Bedrijven met bijbehorend terrein Milieuvoorsiening 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. Herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding; ja: bp Spanndamsweg gestart 1° kwartaal 2011- realisatiestelling 2° half 2012 WABO-procedure noodzakelijk	Monument Nee Beschermd stadsgezicht Nee			Pand komt niet beschikbaar. Eigenaar wil dit gebied herinrichten met woningen. Dit stuk grond is van strategisch belang voor de totale herontwikkeling van het gebied.

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.

Algemeen locatieonderzoek

Betreeft : Phoenixstraat 11/Class v Royvenstraat 8
 Datum : datum afroncling eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Elaan Incasel afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtpunten	Locatie besocht door	Voorrecht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	Oppervlakke: Phoenixstraat: 360 m2 Royvenstraat: 465 m2 Buitenvakke: Niet aanwezig	Eigendom Gemeente	Bestemmingsplan Frische Varkensmarkt Omdat het beschermd stadsgezicht is, mag er geen verbouwing plaatsvinden voordat er een ontwerp- bestemmingsplan ligt, waarmee het bouwplan in overeenstemming is. Er wordt op dit moment gewerkt aan een bestemmingsplan. Als daze locatie een serieuze optie is, dan moet dit snel worden opgenomen in het bestemmingsplan Nieuwstad. WABO-procedure noodzakelijk	Monument Onbekend Beschermd stadsgezicht Ja, er geldt echter geen beschermend bestemmingsplan. 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.	-		Ja/nee Nee Er is geen buitenvakke aanwezig. Het pand is te klein. Er doen zich zwaarwegende juridische belemmeringen voor.

Toelichtingen:

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

- er is geen buitenvakke 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

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

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste financiële analyse (SZI/VG)	Vigante bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige saneringspunten	Locatie benoemd door	Voortzucht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	<p>Oppervlakte: 3420 m²</p> <p>Buissituatie: aanwezig</p>	<p>Bijzonder Gemeente</p> <p>Beekwande €56.058</p> <p>Zwaar verpand pand. Er staan geen opbrengsten geraamd in de begroting, maar de verwachte opbrengst is hoog.</p> <p>Heel hoge eenmalige investeringskosten.</p>	<p>Bestemmingsplan Kammerplein en Bolwerken</p> <p>Bestemming: Maatschappelijke doeleinden. Hierbinnen zijn medische, wetjnis- en sociaal cultureel doeleinden toegestaan.</p> <p>Milieuzonering Binnen de milieuzoneringlijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienst- verlening - Ziektenhuizen, 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 binnenplaan ontbreking tot de mogelijkheden behoort.</p>	<p>Monument Rijkmonument.</p> <p>Extra vergoeding is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouw- mogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven.</p> <p>Bescherm statusgevoel: Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermend bestemmingsplan.</p> <p>Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buvenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd statusgevoel in stand moet blijven.</p>	<p>Op dit moment in gebruik door Filintys.</p> <p>Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.</p>		<p>Ja/nee Nee.</p> <p>Het pand is te duur de verwachte opbrengst is te hoog voor het beschikbare budget voor de unilocatie.</p> <p>Het pand vraagt hoge eenmalige investeringen ten aanzien van achterstallig onderhoud.</p> <p>Er ligt inmiddels een reedsvoornstel om over te gaan tot openbare verkoop van het pand. De opbrengst is benodigd voor de dekking van de ontwikkeling van het Stationsplein (WZ/GB).</p> <p>Het pand is groot, waardoor medegebruik noodzakelijk is.</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.

WABO-procedure noodzakelijk

Afgerond locatieonderzoek

Betreeft : Spaanse 30 (Edekwijde) en 32 (Kaptein)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 02-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eiken 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	Locatie bereikbaar door	Voordracht haalbaarheidsonderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eiken 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	Locatie bereikbaar door	Voordracht haalbaarheidsonderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	Overvalk: 30: 590 m2 32: ? Buitruimte: 30: aanwezig	Risicodm 30: gemeente 32: Particulier Boekwaarde WOZ totale pand €504.000	Bestemmingsplan 30: Stads-verbouwingplan Babences. 32: De Appelaar Bestemming 30: Maatschappelijke doeleinden met de nadere aanduiding k. Dat houdt in dat het pand bestemd is voor culturele voorzieningen. 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. Een unilocatie is hier niet toegestaan. WABO-procedure noodzakelijk	Monument Rijksmonumenten Extra vergunning is nodig voor verbouw. Daarnaast kunnen de verbouwmogelijkheden worden beperkt omdat de monumentale waarden in stand moeten blijven. Beschermd staatsgezicht Ja, maar vigerend bestemmingsplan geldt als beschermd bestemmingsplan. Juridisch geen belemmering. De verbouwmogelijkheden aan de buitenzijde kunnen wel worden beperkt omdat de relatie met het beschermd staatsgezicht in stand moet blijven.	-		Ja/nee Nee Locatie 32 komt niet beschikbaar, resterende locatie is te klein.

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

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

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisea Inclusief afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bereikt door	Voortraecht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied	Oppervlakte: 1511 m ² Buitenruimte: aanwezig	Eigendom Particulier bezit (Bavo Parmassia)	WABO- procedure noodzakelijk		Betreeft de huidige vestiging van de verzavingszorg. terwijl aan de wijk de indruk is gewekt dat deze locatie aluit. (STZ/WVGZ)		Ja/nee Nee Het is één van de huidige locaties (gebruiksruimte Brijder Verzavingszorg) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toezeggt dat de gebruiksruimte aluit bij de realisatie van de unilocatie.

Toelichtingen:

Dit plan komt niet in aanmerking voor huisvesting van de unilocatie. Argumenten:
 - het is één van de huidige locaties (gebruiksruimte Brijder Verzavingszorg) en bij de omgeving is de beleving dat het college heeft toegezegd dat de gebruiksruimte aluit bij de realisatie van de unilocatie.

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

Afgerond locatieonderzoek

Betreeft : Westergracht 72 (Expediëtknopoppunt)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 12 januari 2012

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Edeas Inclusief afwijkingen (SZI/YG)	Eerste financiële analyse (SZI/YG)	Vigerende bestemming (SZI/RB) (VVE/OV)	Monument (SZI/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aansichtpunten	Locatie bezoekt door	Voordracht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	<u>Oppervlakte:</u> <u>Buitenruimte:</u> Aanwezig	<u>Eigendom:</u> Particulier <u>Boekwaarde</u>	<u>Bestemmingsplan</u> Bestemming: Milieuzonering WABO-procedure noodzakelijk	<u>Monument</u> Beschermd stadsgezicht			Ja/nee Nee Eigenaar Cobraspen stelt volgende voorwaarden: Op het HKP terrein aan de Westergracht is per april 2012 het gebouws A gebouwd beschikbaar. Hier kan wellicht ruimte worden aangeboden, echter is dit alleen mogelijk als er meerderde gemeentelijke functies in het gebouw worden samengebracht. De gemeente kan geen andere gemeentelijke functies aanbieden.

Toelichtingen:

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

Haalbaarheidsonderzoek

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

Loopstraand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eerste huishoud afwijkingen	Eerste financiële analyse	Vigerende bestemming	Monument	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheidsonderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	<p>Opervlakte: 34 + 36; 868 m² 32;</p> <p>Buitenruimte: Aanwezig</p>	<p>Eigendom Particulier</p> <p>Roekwaaide Ontbarend</p> <p>Eigenaren willen de panden te koop aanbieden.</p>	<p>Bestemmingsplan Vijfhoek (2006)</p> <p>Bestemming: 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>Milieuzonering De milieuzoneringregeling is hier van kracht. Op basis hiervan zijn kniptekken en verpleeghuizen hier toegestaan.</p> <p>Vandervingszorg 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>Monument 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>Bechermd stadsgesicht Ja, naar het bestemmingsplan geldt als beschermd 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 stadsgesicht in stand moet blijven.</p>	<p>Ja momenteel ook al in gebruik als pension voor de OGGz-doelgroep.</p> <p>Wijkraad Koopmansbuurt heeft gemeld overlast to ervaren van de huidige bewoners van het pand. Inmiddels ook een brief gestuurd.</p>	<p>Loger des Halls</p> <p>Errijder</p> <p>Versafvingezorg</p> <p>Vastgoed</p>	<p>Ja/nee</p> <p>Ja</p> <p>Het pand past binnen de criteria van de beoordelingsmatrix en komt in aanmerking voor een verdere haalbaarheidsonderzoek.</p> <p>Ja momenteel ook al in gebruik als pension voor de OGGz-doelgroep.</p>

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

Afgerond locatieonderzoek

Betreeft : Zijlvingel 1 (beoogd Werfplein)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 09-11-2011

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Programa van Eisen inhoudse afwijkingen (STZ/VG)	Eerste financiële analyse (STZ/VG)	Vigevende bestemming (STZ/RB) (VVE/OV)	Monument (STZ/RB) (VVE/OV)	Aanwezigheid kwetbare voorzieningen en overige aandachtspunten	Locatie bezocht door	Voorvrucht haalbaarheid- onderzoek
Adres ligt in het centrum	Opvallende: 7875 m2 Buitensluiting: Realiseerbaar	Klasdom: Particulier Nieuwe eigenaar is voornemens om naast het Werfplein de restante ruimte te gebruiken voor ontwikkeling van een hotel.	Bestemmingsplan Garentokens-kwartier Bestemming Kantorenbestemming. Een unilocatie past hier niet in. WABO-procedure noodzakelijk	Monument Nee Geen belnemingen Bescherm. stadsgezicht Nee Geen belnemingen	Gemeente en UWV huren beiden een deel van het pand voor de vestiging van het Werfplein. (STZ/VG)		Ja/nee Nee Eigenaar stelt het pand niet beschikbaar voor deze functie, is voornemens de restante ruimte te gebruiken voor de realisatie van een hotel.

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

Betreeft : Zuidter Buiten Spaarne 22 (Koningstein)
 Datum : datum afronding eerste locatieonderzoek 11 december 2011

Loopplaatid centrumgebied	Eerste beoordeel- Program van Eisen Inclusief afwijkingen (SZI/VG)	Eerste functionele analyse (SZI/VG)	Vigerende bestemming (SZI/RB) (VVB/OV)	Monument (SZI/RB) (VVB/OV)	Aanwezigheid kwetsbare voorzieningen en overige aanvalsgevoelige aanvalsgevoelige voorzieningen	Locatie bezocht door	Voorvraag haalbaarheid- onderzoek Ja/nee
Adres ligt in het centrumgebied	Oppervlakte: 5420 m2 Buitenruimte: Aanwezig	Buitenruimte: Aanwezig	Bestemming Gemeentg. Hier zijn toegestaan (para) medische, sociale, culturele voorzieningen, welzijnsvor- zieningen, onderwijs, godsdienstvoorziening, kinderdagverblijven, pensioenhuizen en atelier.	Monument Nee Geen belemmeringen Belemmerend stadsgezicht Nee Geen belemmeringen	In de directe nabijheid van kinderdagverblijf het Voetje (reactie ontvangen). In de directe nabijheid van de Hamme Schiedschool (reactie ontvangen) Gelet op de beschikbare oppervlakte is - naast de eventuele vestiging van de unilocatie - medegebruik met andere partijen noodzakelijk. De aanwezigheid van de unilocatie kan dit echter bemoeilijken.		Nee 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 herhuisvesting van de ambtelijke organisatie. Het pand is erg groot, waardoor medegebruiken noodzakelijk zijn. Het pand zit in een verkoopprocedure.

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 de herhuisvesting van de ambtelijke organisatie.
- 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.

WABO-procedure noodzakelijk

Algerund locatieonderzoek

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

Loopafstand centrumgebied	Eerste beoordeling Program van Eisen Inclusief afwijkingen (SZT/VG)	Eerste financiële analyse (SZT/VG)	Vigerende bestemming (STZ/RE) (VVH/OV)	Monument (STZ/RE) (VVH/OV)	Aanwezigheid Irvetbare voorzieningen en overige sandschetspunten	Locatie bezocht door	Voordracht haalbaarheids- onderzoek
Adres ligt in het centrumgebied	Opperslakte: Buitenslakte: Niet aanwezig (alleen scheepstok)	Bijgebouwen Particulier Roekruimte	Bestemmingsplan Rozenprins Bestemming Gemengd. Hier zijn toegestaan (para) medische, sociale, culturele voorzieningen, welzijnvoorzieningen, onderwijs, godsdienstuitoefening, kinderdagverblijven, pentenspeelzalen en atelier. Milieuzonering Binnen de milieuzoneringlijst is hier toegestaan: - Maatschappelijke dienstverlening - Ziekenhuizen, kindertelen, inrichtingen e.d. met een max. capaciteit van 49 bedden. 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 biansplanase ontwerfting tot de mogelijkheden behoort.	Monument Nee Geen belemmeringen Beschermde stadsgesicht Nee Geen belemmeringen			Ja/nee Nee Geen buitenruimte College verstrekt geen ligplaatsvergunning

Toelichtingen:

- Geen buitenruimte (scheepstok)
 - College verstrekt geen ligplaatsvergunning
- Op grond van bovenstaande argumenten is nader onderzoek ook niet nodig.

WABO-procedure noodzakelijk