

<b>Onderwerp</b> Domus(Plus): passende opvang voor meest kwetsbare groep inwoners	
Nummer	2018/864969
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	2.3 Opvang, wonen en herstel
Afdeling	MO
Auteur	Esselink, H.
Telefoonnummer	023-5114823
Email	hesselink@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De ambitie om een project Domus(Plus) te realiseren voor de regio Kennemerland, zoals opgenomen in het beleidskader respectievelijk uitvoeringsprogramma opvang, wonen en herstel, is verder uitgewerkt. Dit heeft onder meer geresulteerd in toetsingscriteria waaraan een locatie voor een project Domus(Plus) zou moeten voldoen. Om de initiatieffase ter hand te kunnen nemen wordt een voorbereidingskrediet gevraagd.</p> <p>Tijdens de initiatieffase wordt onder meer een participatie- en informatieplan gemaakt om omwonenden en wijkraden te betrekken. Bij het vaststellen van de startnotitie in juni 2019 wordt besloten of Nieuweweg 2 in principe een haalbare locatie is voor de bouw van een DomusPlus. Indien dit het geval is, worden voorbereidingen gestart voor de planologische procedure tot bestemmingswijziging.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking naar de commissie Samenleving. De commissie wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<p>BBV <a href="#">2016/324154</a> beleidskader opvang, wonen en herstel in raadsvergadering 22 september 2016.</p> <p>BBV <a href="#">2017/131203</a> uitvoeringsprogramma maatschappelijke opvang in commissievergadering samenleving 24 november 2016.</p> <p>BBV <a href="#">2018/425113</a> aankoop Nieuweweg 2 in collegevergadering 28 augustus 2018.</p> <p>BBV <a href="#">2018/210276</a> Kredietaanvraag aankoop Nieuweweg 2 te Haarlem ten behoeve van opvangvoorziening Domus(Plus) in raadsvergadering 18 okt 2018.</p>

<p>Besluit College d.d. 18 december 2018</p>	<p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt de toetsingscriteria voor potentiële locatie Domus(Plus) vast;</li> <li>2. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. In te stemmen met de start van de initiatieffase gericht op realisering van een project Domus(Plus) voor de regio Kennemerland;</li> <li>2. Voor de initiatieffase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 60.000 en deze te dekken uit het investeringsplan 2019-2023 cluster sociaal “woonvoorziening Domus(Plus)” (IP nummer MTS.01).</li> </ol> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>

## 1. Inleiding

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 18 oktober 2018 werd het voorstel behandeld om het perceel Nieuweweg 2 aan te kopen ten behoeve van de bouw van een woonzorgvoorziening Domus(Plus). De raad verzocht daarbij om het concept van deze voorziening, nut en noodzaak voor de regio Kennemerland en de toetsingscriteria voor een geschikte locatie, nader uit te werken en ter behandeling voor te leggen aan de commissie Samenleving. Op grond hiervan zou bepaald moeten worden of de initiatieffase gestart kan worden om nader te onderzoeken of de Nieuweweg 2 een potentieel geschikte locatie zou zijn om een project Domus(Plus) te realiseren. In dit raadsvoorstel worden bovenstaande punten uitgewerkt en wordt aan de raad voorgesteld om op basis daarvan in te stemmen met de start van de initiatieffase gericht op realisering van een project Domus(Plus). Voorgesteld wordt daartoe een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.



## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. In te stemmen met de start van de initiatieffase gericht op realisering van een project Domus(Plus) voor de regio Kennemerland;
2. Voor de initiatieffase een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 60.000 en deze te dekken uit het investeringsplan 2019-2023 cluster sociaal “woonvoorziening Domus(Plus)” (IP nummer MTS.01).

## 3. Beoogd resultaat

Voorliggende nota beoogt te onderbouwen dat er grote behoefte bestaat aan een project Domus(Plus) voor de regio Kennemerland. De toetsingscriteria voor een potentiële locatie worden vastgesteld. Het streven is gericht op het creëren van bestuurlijk draagvlak om de voorbereidingen voor de realisering van een project Domus(Plus) ter hand te kunnen nemen: de initiatieffase.

## 4. Argumenten

### 1. *Het besluit past in het ingezette beleid*

In de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015 (WMO), heeft de wetgever aan gemeentebesturen opgedragen maatwerkvoorzieningen beschermd wonen en maatschappelijke opvang te bieden aan personen die daarop zijn aangewezen. In het september 2016 vastgestelde Beleidskader Opvang, wonen en herstel is voor de periode 2017-2020 geschetst welk beleid gevoerd wordt ten aanzien van beschermd wonen en opvang in de regio Kennemerland. In dit beleidskader is aangegeven dat er een relatief kleine groep personen bestaat die niet in het eigen onderdak kunnen voorzien en niet in staat is om zelfstandig te wonen en te functioneren, maar waarvoor de bestaande voorzieningen beschermd wonen en maatschappelijke opvang geen passend onderdak en begeleiding kunnen bieden. In het Uitvoeringsprogramma Opvang, wonen en herstel (maart 2017) is dit nader gespecificeerd en is het onderscheid geïntroduceerd tussen Skaeve Huse respectievelijk Domus(Plus). Er is in 2017 en 2018 vanuit de reserve Beschermd Wonen budget geraamd om de realisatie van deze projecten mogelijk te maken. In bijlage 1 zijn relevante teksten en passages vanuit de WMO, het beleidskader en het uitvoeringsprogramma opgenomen.

### 2. *Toetsingscriteria zijn nodig voor een geschikte locatie Domus(Plus)*

De nadere uitwerking van het begrip Domus(Plus) en waarom deze voorziening voor Haarlem en regio Kennemerland gewenst is, is opgenomen in de bijlage (*bijlage 2*).

Een potentiële locatie voor realisering van een project Domus(Plus) dient getoetst te worden op een aantal criteria. De toetsingscriteria die eerder werden opgesteld voor een project Skaeve Huse zijn grotendeels van toepassing voor een project Domus(Plus). De afwijking betreft de vereiste grondoppervlakte – die is afwijkend voor Domus(Plus) ten opzichte van Skaeve Huse. Een project Skaeve Huse is kleinschaliger en vraagt daarom een kleiner grondoppervlak.

De criteria voor Domus(Plus) hebben betrekking op:

- omgeving; bijv. afstand van het project tot “reguliere” bewoning
- bewoners; bijv. bereikbaarheid basisvoorzieningen
- proces; bijv. beschikbaarheid perceel
- kosten; bijv. ontwikkelkosten
- wettelijke voorschriften; bijv. weg- en luchtverkeersgeluid

De toetsingscriteria zijn bedoeld om te toetsen of een locatie in principe haalbaar is voor het beoogde gebruik – de criteria zijn niet bedoeld als knock-out criteria, waarbij een locatie zonder meer onbruikbaar is als aan één criterium niet wordt voldaan.

Sector	Toetsingscriterium	Norm	Toelichting
1. Veiligheid	Bereikbaarheid hulpdiensten	Parkeren hulpdiensten moet mogelijk zijn	
	Afstand tot kwetsbare bestemmingen - school a.kinderopvang b.sportvereniging	100 meter	SEV rapport 2010: minimaal 75 à 100 meter van woonbebouwing of andere gevoelige functies. Advies afdeling veiligheid en handhaving
	Actuele hotspot / overlastlocatie	Geen overlastlocatie	Inbreng afdeling veiligheid en handhaving
2. Distantie buurt/bewoners	Afstand tot bewoning	100 meter	SEV rapport 2010: minimaal 75 à 100 meter van woonbebouwing of andere gevoelige functies Advies afdeling veiligheid en handhaving
3. Planologie	Ecologische hoofdstructuur	Geen kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones	In Haarlem is groen heilig (citaat uit advies ruimtelijk beleid)
	Milieucirkel bedrijf	n.t.b.	Afhankelijk van type bedrijf en situatie, zoals bepaald in de vergunning
	Luchtverkeersgeluid	48 dB (evt 68 dB)	voorkeursgrenswaarde uit wet geluidshinder; actieplan omgevingslawaai Haarlem 2014. Beleidsambitie: in 2030 het geluidsniveau door omgevingslawaai overal in Haarlem beneden 63 dB;
	Wegverkeersgeluid	48 dB	voorkeursgrenswaarde uit wet geluidshinder;



			actieplan omgevingslawaai Haarlem 2014. Beleidsambitie: in 2030 het geluidsniveau door omgevingslawaai overal in Haarlem beneden 63 dB;
	Railverkeersgeluid	55 dB	voorkeursgrenswaarde uit wet geluidshinder
	Industriegeluid	50 dB(A)	voorkeursgrenswaarde uit wet geluidshinder; actieplan omgevingslawaai Haarlem 2014. Beleidsambitie: in 2030 het geluidsniveau door omgevingslawaai overal in Haarlem beneden 63 dB;
	Fijnstof	PM10	EU heeft in 1999 grenswaarden voor fijnstof PM10 vastgesteld (RIVM website). Voor PM10 ius er een jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m <sup>3</sup> die niet mag worden overschreden
	Hoogspanningskabels	-	Naar eigen inzicht toegevoegd, kan evt verwijderd worden indien meegenomen in bestemmingsplan
	Windmolens	47 dB (overdag), 41 dB ('s nachts), < 17 dgn per jaar/< 20 min per dag slagschaduw	Geluidsoverlast door windmolens: om geluidshinder te voorkomen mag een windmolen niet te dicht bij huizen staan. Een windmolen mag gemiddeld niet meer dan 47 dB geluid maken. 's Nachts mag dit niet meer dan 41 dB zijn. Dit staat in het besluit wijziging milieuregels windturbines. In de buurt van een windmolen kan een (bewegende) slagschaduw ontstaan. Deze slagschaduw kan hinder veroorzaken als de turbine te dicht bij een huis staat. Vooral bij en laagstaande zon is dit een

			probleem. De schaduw wordt dan langer en bereikt ook huizen die verder weg staan. Een gevel met ramen mag niet meer dan 17 dagen per jaar slagschaduw ontvangen. En niet meer dan 20 minuten per dag. Dagen met heel korte slagschaduw hoeven niet te worden berekend. Bijv bewolkte dagen.
	Bodemkwaliteit	Binnen de bouwnorm	In de woningwet is opgenomen dat de gemeentelijke bouwverordening voorschriften moet bevatten omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond.
	Staat van het terrein	onbebouwd	Niet in bestaande bouw.
4. Beschikbaarheid grond	bestemmingsplan	Wonen of herbestemming haalbaar	Anders geen akkoord gemeente
	Grondpositie (ontwikkerecht)	Gemeentegrond of aankoop moet mogelijk zijn	Vergroot haalbaarheid
	Grond oppervlakte	Minimaal 2.000 m <sup>2</sup>	Advies wooneenheden van 30-50 m <sup>2</sup> . doel is 20 tot 25 wooneenheden = max 1.250 m <sup>2</sup> + aanvullende buitenruimte en algemene en personeelsruimten.
	Tijdsduur beschikbaarheid locatie	Minimaal 5 jaar	Bij voorkeur permanente locatie om complexe verhuizingen te voorkomen

3. *De invulling van een Domus(Plus) voorziening moet aan bepaalde randvoorwaarden voldoen.* De gewenste voorziening Domus(Plus) voor de regio Kennemerland zal een beschermde woonvorm zijn die is gericht op de vereiste intensieve zorg en begeleiding van de doelgroep zoals in de bijlage 2 is omschreven. Bij de voorbereidingen voor de realisatie van de voorziening is aandacht voor een aantal randvoorwaarden vereist. Enerzijds zijn dit randvoorwaarden die betrekking hebben op de woonzorgvoorziening en haar potentiële bewoners zelf; anderzijds zijn er randvoorwaarden gericht op de omgeving en omwonenden. Doel is immers een passende voorziening te realiseren voor een relatief kleine groep kwetsbare inwoners, maar gelijktijdig zorg te dragen voor het borgen van de openbare orde en sociale veiligheid in de wijk - het voorkomen van overlast voor omwonenden. Met



de realisering van een passende voorziening, wordt nadrukkelijk beoogd dat overlast gevend gedrag van cliënten in de openbare ruimte vermindert, net als het beperken en reguleren van middelengebruik. Het is om die reden van groot belang dat het gebouw optimaal bijdraagt aan het bieden van een rustige woonomgeving waar prikkels voor de bewoners zoveel mogelijk worden beperkt.

#### *Randvoorwaarden gericht op voorziening en potentiële bewoners*

- De voorziening is gelegen in een prikkelarme omgeving buiten het centrum van de stad waardoor de voortdurende prikkels in het stadscentrum en de natuurlijke omgeving van drugsdealers en -gebruikers op afstand zijn;
- Cliënten huren een eigen wooneenheid met natte cel en pantry/keukenblok;
- Er is voldoende ruimte tussen de wooneenheden van bewoners;
- Bewoners kunnen in principe voor onbepaalde duur verblijven binnen Domus(Plus);
- Per groep van circa 7 personen is een gezamenlijke huis-/eetkamer beschikbaar met kookgelegenheid;
- Er zijn huisregels waaraan bewoners zich dienen te houden – hiertoe behoren in ieder geval afspraken over toegangstijden van de woonvoorziening, de ontvangst van bezoek en gedrag van bewoners zowel intern en extern;
- Middelengebruik is intern op de eigen wooneenheid toegestaan, waarover individueel duidelijke afspraken worden gemaakt;
- Middelengebruik extern is niet toegestaan;
- Professionele verslavingszorg is frequent op locatie aanwezig;
- Er is 7x24 uur een begeleidingsteam aanwezig dat gespecialiseerd is in de zorg en begeleiding aan de doelgroep met de geschetste kenmerken;
- Het begeleidingsteam stemt met de cliënt zorgplannen af, die gericht zijn op dagbesteding, woonvaardigheden, lichamelijke en psychische gesteldheid, vrije tijd, verslaving, sociale contacten, financiën en zingeving;
- In het individueel zorgplan zijn hygiënevoorwaarden en eisen rond uiterlijke verzorging opgenomen;
- Er is 7x24 uur beveiliging op de locatie aanwezig waarvan de medewerkers kennis en ervaring hebben in het werken met de doelgroep met geschetste kenmerken;

#### *Randvoorwaarden gericht op de omgeving en omwonenden*

- Bij de planvorming voor de realisatie en situering van de woonzorgvoorziening dient voldoende afstand tot aangrenzende bewoning te zijn. Het gaat hierbij zowel om fysieke afstand als virtuele afstand (bijv afscheidingen). De inrichting van het gehele perceel speelt hierbij een belangrijke rol;
- Er wordt een beheerplan opgesteld. Hiermee wordt beoogd met alle ter beschikking staande middelen de openbare veiligheid te waarborgen;

- In het beheerplan worden onder meer afspraken vastgelegd over de wijze waarop de beveiliging die binnen de voorziening aanwezig is zorg draagt voor de uitvoering en handhaving van het beheerplan. Dit in samenwerking met het begeleidingsteam en de (wijk)politie;
- Het beheerplan voorziet in een omwonendenoverleg naar het voorbeeld van de Wilhelminastraat in het centrum van Haarlem;
- In het beheerplan is een protocol opgenomen door welke partij en op welke wijze geïntervenieerd in het geval van overlast.

#### 4. *In de initiatieffase wordt onderzocht of Nieuweweg 2 een geschikte locatie is voor Domus(Plus)*

Potentiele locaties die (grotendeels) voldoen aan de criteria zoals hierboven gesteld, zijn in het verstedelijkte Haarlem schaars. Dat geldt voor ontwikkellocaties in het algemeen, maar voor locaties met een zekere afstand tot omwonenden en (kwetsbare) voorzieningen in het bijzonder. Toen eind 2017 het college door het Leger des Heils werd gewezen op het te koop aangeboden perceel Nieuweweg 2, werd besloten om in te zetten op de aankoop van dit perceel.

Het perceel Nieuweweg voldoet in ieder geval aan de volgende toetsingscriteria:

- Het perceel ligt in de periferie van de stad – er is sprake van een rustige, prikkelarme omgeving met de mogelijkheid tot voldoende afstand tot bewoning en kwetsbare bestemmingen en begrensd door natuurlijke barrières zoals de verkeersweg N205, de Ringvaart en het Reinaldapark.
- Het perceel is omvangrijk (27.000 m<sup>2</sup>) waardoor goede mogelijkheden bestaan tot een inrichting van het perceel die tegemoet komt aan enerzijds het doel om een passende voorziening voor een kwetsbare groep inwoners te realiseren en anderzijds aan de voorwaarde om de veiligheid in de openbare ruimte zo goed mogelijk te waarborgen.

In de initiatieffase zal nader onderzoek moeten uitwijzen in hoeverre de locatie voldoet aan de toetsingscriteria. Dit onderzoek zal zich richten op milieutechnische voorwaarden, planologische criteria, maar ook op de vraag hoe de sociale veiligheid in de omgeving voldoende gewaarborgd kan blijven. Gelijktijdig met de uitvoering van deze initiatieffase worden de potentiele locaties voor een project Skaeve Huse getoetst aan de vastgestelde criteria.

#### 5. *Vervolg besluitvorming*

Met de resultaten van deze aanvullende onderzoeken uit de initiatieffase kan door de gemeenteraad een conclusie worden getrokken over de haalbaarheid van Nieuweweg 2 als geschikte locatie voor de realisering van een project Domus(Plus). Indien de toetsing van de potentiele locaties voor een project Skaeve Huse aan de vastgestelde criteria een mogelijk alternatieve passende locatie voor Domus(Plus) oplevert, kan besloten worden tot nader onderzoek naar de haalbaarheid van deze locatie(s). De verwachting is evenwel dat deze kans klein is omdat maar weinig locaties zullen





voldoen aan de gestelde toetsingscriteria.

Concreet ziet de planning van de besluitvorming er dan als volgt uit:

- 10 januari 2019: behandeling raadsstuk in commissie Samenleving
- 31 januari 2019: besluitvorming raadsstuk gemeenteraad
- 6 Juni 2019: behandeling startnotitie Domus(Plus) in raadscommissie
- 27 juni 2019: besluitvorming startnotitie Domus(Plus) in raad

Het streven is om in juni 2019 gelijktijdig de resultaten van het locatieonderzoek voor Skaeve Huse in Haarlem te presenteren. Onderdeel van de besluitvorming van 27 juni 2019 zal zijn het besluit om de planologische procedure tot wijziging van de bestemming voor het project Domus(Plus) in gang te zetten. Later zal de gemeenteraad een voorstel worden voorgelegd om definitief te besluiten over de benodigde bestemmingsplan wijziging. Op dat besluit kunnen belanghebbenden invloed uitoefenen door eerst hun zienswijzen kenbaar te maken en daarna bezwaar of beroep in te stellen.

#### *6. Financiële aspecten*

Voor het kunnen starten en uitvoeren van de initiatieffase is een budget benodigd ter dekking van kosten die voortvloeien uit onder meer de eerder genoemde milieutechnische onderzoeken, de participatie en communicatie met belanghebbenden en de inzet van deskundigen op het gebied van procesmanagement, juridische vraagstukken enzovoort.

Voorgesteld wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 60.000.

#### **5. Risico's en kanttekeningen**

De mogelijke vestiging van Domus(Plus) heeft geleid tot veel zorgen en vragen in de omgeving van de Nieuweweg. Vanzelfsprekend nemen wij die serieus. Juist om die reden is het college doordrongen van de noodzaak om in dit proces alle aandacht te hebben voor de borging van veiligheid in de wijk. De inrichting van het perceel en de directe omgeving, de organisatie binnen, maar ook in de omgeving van de voorziening, het opstellen en consequent uitvoeren van een beheerplan, zijn daarom belangrijke onderdelen van de voorbereidingen.

#### **6. Uitvoering**

Na behandeling van dit raadsvoorstel in de commissie Samenleving d.d. 10 januari 2019 en de gemeenteraad van 31 januari 2019, kan afhankelijk van het besluit, gestart worden met de initiatieffase. Hier wordt nader onderzoek uitgevoerd conform de eerder genoemde toetsingscriteria genoemd in paragraaf 4.2. In deze fase is nadrukkelijk aandacht voor participatie met de omwonenden. Dit resulteert in een startnotitie met daarin de uitgangspunten en randvoorwaarden die gelden voor het project:

- resultaten toetsing aan criteria en quickscan;
- planologische haalbaarheid (bestemmingswijziging);
- sociaal-maatschappelijke haalbaarheid (veiligheid en handhaving);
- resultaten participatietraject omwonenden;
- randvoorwaarden ontwerp en bouw accommodatie;

- besluit dat Nieuweweg 2 geschikte locatie is voor DomusPlus;
- besluit om procedure wijziging bestemmingsplan voor te bereiden.

## **7. Communicatie en participatie**

Omdat het college de Nieuweweg 2 wilde aankopen ten behoeve van de bouw van een Domus(Plus) voorziening, is op 9 juli 2018 een informatieavond voor de buurt georganiseerd. De gemeente heeft toen de plannen rond de aankoop toegelicht en het Leger des Heils heeft uitgelegd wat een Domus(Plus) voorziening is. De nog onzekere plannen voor het bouwen van een Domus(Plus) voorziening hebben een grote impact op de gemoedsrust van bewoners. De directe buren maar ook de inwoners en ondernemers in de omringende wijk weten niet goed wat hen te wachten staat en vragen zich af wat de komst van een Domus(Plus) betekent voor hun veiligheid en privacy. Indien de Raad zich heeft uitgesproken voor de wens om het onderzoek naar de haalbaarheid van een Domus(Plus) voorziening aan de Nieuweweg te starten, zal een participatie- en inspraakplan (PIP) worden opgesteld. Als onderdeel van het PIP wordt een analyse gemaakt waarin de verschillende stakeholders en hun belangen worden benoemd. Er kan bijvoorbeeld onderscheid worden gemaakt tussen de directe buren aan de Nieuweweg (circa 12 adressen) en de inwoners en ondernemers in de rest van de wijk. Er wordt op basis van de analyse een klankbordgroep samengesteld. Het doel, de rollen, taken en bevoegdheden en de samenstelling van de klankbordgroep wordt besproken met de betrokkenen. Daarnaast wordt een communicatieplan gemaakt om de rest van de omgeving te informeren.

De overleggen worden gestart nadat een krediet voor de initiatieffase van het project is verleend. Omdat dit project zeer gevoelig ligt in de buurt, wordt een onafhankelijke deskundige ingeschakeld. De klankbordgroep denkt mee over hoe het participatietraject wordt vormgegeven.

## **8. Bijlagen**

1. Relevante wetteksten Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015  
 Relevante passages uit Beleidskader opvang, wonen en herstel regio Kennemerland 2016  
 Relevante passages uit Uitvoeringsprogramma opvang, wonen en herstel regio Kennemerland, 2017
2. Inhoudelijke uitwerking Domus(Plus) Haarlem