



Onderwerp Informeren over voortgang projecten Domus Plus en Skaeve Huse	
Nummer	2023/178745
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college informeert de gemeenteraad over de voortgang van de projecten Domus Plus en Skaeve Huse. Voor beide projecten is samen met werkgroepen uit de wijk gewerkt aan een schetsplan en veiligheidsplan.</p> <p>Er is gestudeerd op de plaatsing van Domus Plus en de Skaeve Huse op het terrein, de erfafscheidingen en de plek van de toegang. Ook zijn plannen gemaakt voor de functie van beide naastgelegen boerderijen. Voor de Nieuweweg wordt gedacht aan een gemeenschappelijke buurttuinderij waar op ecologische wijze voedsel wordt verbouwd. Voor Noord Akendam denkt de werkgroep aan een maatschappelijke functie waar ook de buurt gebruik van kan maken en mogelijk gecombineerd met zorg of dagbesteding. Als de beoogde functies haalbaar blijken te zijn dan zullen deze, samen met Skaeve Huse en Domus Plus, worden opgenomen in een ontwerp bestemmingsplan voor beide locaties.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling en naar de commissie Samenleving.
Relevante eerdere besluiten	<p>Domus Plus: Voor dit project is op 2 februari 2022 een startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad (BBV 2021/630224).</p> <p>Skaeve Huse: Voor dit project is op 17 februari 2022 een startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad (BBV 2021/630224).</p>
Besluit College d.d. 21 februari 2023	<p>1. het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Met deze informatienota informeert het college de gemeenteraad over de ontwikkeling van de plannen voor Domus Plus aan de Nieuweweg 2 in Haarlem Oost en Skaeve Huse aan de Vergierdeweg 452/454 in Haarlem Noord. En over de samenwerking met de inwoners en ondernemers uit de omliggende wijken. Begin 2022 heeft de raad een statnotitie voor Domus Plus en voor Skaeve Huse vastgesteld. Voor beide projecten wordt samen met de werkgroepen uit de wijk gewerkt aan een voorstel voor de ontwikkeling.



Projectlocatie Nieuweweg



Projectlocatie Vergierdeweg

Veiligheidsplannen

Het [concept veiligheidsplan voor Domus Plus](#) is op 24 januari jl. ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd. In overleg met de werkgroep veiligheid zal een veiligheidsplan voor Skaeve Huse worden opgesteld. Als bekend is welke partijen de beveiliging, de begeleiding en het beheer van beide locaties gaan uitvoeren, dan worden beide plannen in overleg met deze partijen en betrokken Haarlemmers verder uitgewerkt tot definitieve veiligheids- en beheerplannen.

Intentie overeenkomst Vergierdeweg 452/454

Ten behoeve van de ontwikkeling van de kavel Vergierdeweg 452/454 (Noord Akendam) wordt een intentie overeenkomst ondertekend tussen gemeente Haarlem, recreatieschap Spaarnwoude en Staatsbosbeheer. Dit is vastgesteld in het college van 24 januari 2023 ([BBV 2022/1786136](#)).

2. Kernboodschap

- 1. Samen met omwonenden en andere betrokken Haarlemmers is in werkgroepen gewerkt aan het verder vormgeven van de plannen voor de ontwikkeling van beide locaties*

De werkgroepen bestaan uit een diverse samenstelling van bewoners en ondernemers uit de wijk. Voor Domus Plus is er één wijkprojectgroep die zich buigt over zowel de fysieke aspecten als over de organisatie van de veiligheid en begeleiding van de woonlocatie. Voor Skaeve Huse is er een werkgroep Veiligheid en een tweede werkgroep die meedenkt over de herbestemming van Noord Akendam. Het doel van het instellen van de werkgroepen is om vanuit een positieve grondhouding samen te werken aan ideeën voor de inrichting van het terrein en de veiligheid. In beide



werkgroepen maken de deelnemers zich zorgen over de komst van de opvangvoorzieningen en de impact op de omliggende wijken. Een deel van de omwonenden en ondernemers uit de werkgroepen bereidt zich voor op het voeren van gerechtelijke procedures tegen de gemeente. Een ander deel van de leden van de werkgroepen is van mening dat er ook voor deze doelgroep een plek moet zijn om te wonen. Zij hebben er vertrouwen in dat ze samen met de gemeente kunnen komen tot goede afspraken en accepteren de komst van de opvangvoorzieningen in hun wijk.

De afspraken over de samenwerking staan beschreven in het participatie en inspraakplan dat voor beide projecten bij de startnotitie is vastgesteld.

2. Aan de Nieuweweg 2 wordt een locatie voor beschermd wonen, Domus Plus, gebouwd en mogelijk een buurttuinderij

De gemeente laat een voorziening voor beschermd wonen bouwen aan de Nieuweweg 2. Hier komen 24 kwetsbare mensen te wonen die vanwege een combinatie van psychiatrische- en verslavingsproblemen niet zelfstandig kunnen wonen. Op dit moment is er voor mensen met deze combinatie van problemen geen geschikte woonvoorziening in de regio aanwezig. Voor dit project is op 2 februari 2022 een startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad ([BBV 2021/630224](#)). De volgende stap in het proces is de voorbereiding van het wijzigen van het bestemmingsplan. De huidige bestemming 'agrarisch' moet ten behoeve van het deel van het terrein waar Domus Plus komt, worden gewijzigd in 'maatschappelijk'. Op het terrein aan de Nieuweweg is ruimte voor een andere functie, naast Domus Plus. Daarom wordt een integraal plan gemaakt voor het hele terrein aan de Nieuweweg 2, waar de nieuwbouw van Domus Plus in past. De betrokken Haarlemmers die lid zijn van de wijkprojectgroep hebben samen met de gemeente gewerkt aan een voorstel dat dient als basis voor het op te stellen ontwerpbestemmingsplan. Het voorstel van de wijkprojectgroep is om de bestaande boerderij en land om te vormen naar een buurttuinderij, waar op ecologische wijze voedsel verbouwd wordt, waar plek is voor ontmoeting en waar natuurwaarden en ecologische waarden worden versterkt. De wens is om de bestaande boerderij (bedrijfswooning en schuur) te behouden. Deze kan een functie krijgen als beheerdersruimte tijdens bedrijfsuren van de buurttuinderij en mogelijk deels ook als beheerderswooning. Op dit moment is de boerderij tijdelijk in gebruik gegeven aan Stichting Ecoring. Op een later moment selecteert de gemeente een partij die de buurttuinderij voor een langere periode gaat beheren en exploiteren. De bewoners van Domus Plus kunnen hun dagbesteding hebben op het terrein van de buurttuinderij, onder begeleiding van professionele hulpverleners. Het terrein voor Domus Plus wordt ingericht met veel groen en wordt door water en een groene en geluidwerende erfafscheiding gescheiden van het Reinaldapark en van het terrein voor de buurttuinderij. De ingang van Domus Plus komt aan de zijde van de Fuikweg.

3. Aan de Vergierdeweg 452/454 worden 6 Skaeve Huse gebouwd en de naastgelegen boerderij Noord Akendam wordt opgeknapt

De gemeente laat 6 kleine, eenvoudige woningen volgens het model Skaeve Huse bouwen aan de Vergierdeweg, naast 452/454. Bij de Skaeve Huse komt ook een klein beheerderskantoor. In Skaeve Huse wonen mensen die wegens hun problematiek woonoverlast veroorzaken in het reguliere

aanbod sociale huurwoningen en daardoor in het verleden door de woningcorporatie uit huis geplaatst zijn. Toewijzing zal plaatsvinden door de Brede Centrale Toegang¹, die ook de toewijzing van beschikkingen voor de nachtopvang uitvoert en een belangrijke partner van de gemeente is als het gaat om mensen met GGZ problematiek (of door en andere nog in te stellen plaatsingscommissie). Voor dit project is op 17 februari 2022 een startnotitie vastgesteld door de gemeenteraad ([BBV 2021/630224](#)). De volgende stap in het proces is de voorbereiding van het wijzigen van het bestemmingsplan. De bestemming van de strook grond waar de huisjes komen is 'recreatie' en moet ten behoeve van de Skaeve Huse worden gewijzigd. Deze strook grond is eigendom van de gemeente.

Direct naast het terrein voor de Skaeve Huse aan de Vergierdeweg staat de monumentale boerderij Noord Akendam. De boerderij is eigendom van het recreatieschap Spaarnwoude. De gemeente wil samen met de omgeving een plan maken voor het herstel van de boerderij die in slechte staat verkeert, in samenhang met de bouw van de 6 Skaeve Huse. In de buurt zijn twee werkgroepen opgericht: werkgroep herbestemming Noord Akendam en werkgroep veiligheid Skaeve Huse. Met deze betrokken Haarlemmers werkt de gemeente samen aan een integraal plan voor de Skaeve Huse en aan de herbestemming van Noord Akendam. De werkgroep wil dat de boerderij een maatschappelijke functie krijgt en (deels) toegankelijk wordt voor de buurt. Mogelijk kan daar ook zorg deel van uitmaken. Bijvoorbeeld in de vorm van dagbesteding in het groen (pluk- of moestuin) en mogelijk gecombineerd ander functies. Ook kleinschalige daghoreca waar geen alcohol wordt geschonken of andere ontmoetingsfuncties, behoren volgens de omwonenden van de betrokken werkgroep tot de mogelijkheden. Een belangrijk uitgangspunt is dat de landschappelijke waarde van het boerderij ensemble in stand gehouden wordt en dat de nieuwe functie van de boerderij geen of nauwelijks autoverkeer aantrekt. Op dit moment is een deel van de boerderij bewoond en de bedoeling is dat de huidige bewoner hier blijft wonen (dat is ook de wens van deze bewoner). Met betrokken omwonenden uit beide werkgroepen is de toekomstige plek van de Skaeve Huse op het terrein besproken. Men is het er over eens dat de Skaeve Huse moeten komen op de strook grond die tussen de boerderij en het crematorium Sterrenheuvel ligt. Het terrein voor Skaeve Huse krijgt een groene erfafscheiding rondom zodat privacy voor de bewoners gewaarborgd is en de Skaeve Huse zo veel mogelijk aan het zicht worden onttrokken. Er komt een apart toegangspad voor de bewoners van de Skaeve Huse. Voor de toegang tot Noord Akendam wordt gebruik gemaakt van het al bestaande pad dat door het weiland loopt.

4. Noodzakelijke expertise wordt ingeschakeld

Aan de raad is toegezegd dat noodzakelijke expertise wordt ingeschakeld indien nodig bij het proces rond de ontwikkeling van beschermd wonen, Domus Plus, aan de Nieuweweg 2. Partijen die tot nu toe werden geconsulteerd over zorg zijn Zilveren Kruis en Leger des Heils. Partijen die tot nu toe werden geconsulteerd over veiligheid zijn politie Kennemerland, Alpha Security en Kernelgroep. Ook

¹ De Brede Centrale Toegang (hierna: BCT) wordt uitgevoerd door de GGD. De professionals van de BCT hebben veel expertise als het gaat om mensen met een complexe combinatie van problemen.



in het vervolg van het proces zullen deze (of andere) partijen worden gevraagd hun expertise in te brengen.

Aan de raad wordt voorgesteld deze toezegging hiermee af te doen.

3. Consequenties

1. *De gemeente wil de wensen van de betrokken omwonenden uit de werkgroepen opnemen in de ontwerpbestemmingsplannen*

Als uit de nadere afstemming intern bij de gemeente en met de provincie blijkt dat de plannen kansrijk zijn, dan wordt voor zowel de Nieuweweg 2 en Vergierdeweg 452/454 een ontwerp bestemmingsplan gemaakt waarin de voorgestelde functies worden opgenomen. Wanneer een ontwerp bestemmingsplan wordt vrijgegeven voor inspraak, dan wordt door de gemeente een informatiebijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden en andere geïnteresseerden. Voordat het zover is moeten nog de nodige onderzoeken worden uitgevoerd en een goede ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld waaruit blijkt dat de plannen juridisch mogelijk zijn.

2. *De voorstellen worden besproken met de provincie Noord Holland*

De gemeente is in gesprek met de provincie over de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de projecten Domus Plus en Skaeve Huse. De provincie moet namelijk toestemming geven om af te mogen wijken van de omgevingsverordening. Ook de voorstellen van de werkgroepen worden besproken met de provincie.

3. *Als de ontwerpbestemmingsplannen zijn vrijgegeven voor inspraak dan worden nadere afspraken gemaakt met andere betrokken partijen*

Zoals bijvoorbeeld de zorginstelling, de woningcorporatie en het beveiligingsbedrijf.

De bedoeling is dat de gemeente opdrachtgever wordt voor het ontwerpen en bouwen van het gebouw voor Domus Plus en de gemeente blijft na de bouw ook eigenaar van het gebouw en het terrein. Nadat in 2024 het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt een geschikte aanbieder geselecteerd voor de exploitatie van de woonbegeleiding voor Domus Plus. Met het recreatieschap Spaarnwoude en Staatsbosbeheer worden afspraken gemaakt over de eigendomsoverdracht van de boerderij Noord Akendam en het betrokken terrein. Eén van de Haarlemse corporaties zal de Skaeve Huse bouwen en verhuren.

4. Vervolg

Het tot nu toe doorlopen participatieproces met de betrokken Haarlemmers heeft in beide projecten langer geduurd dan vooraf gedacht. Het realiseren van voldoende opvangplekken voor de vluchtelingen uit Oekraïne heeft daarnaast veel inspanningen van de organisatie gevergd waardoor er tijdelijk minder tijd is besteed aan de projecten Domus Plus en Skaeve Huse.

Per abuis is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in de raadsjaaragenda gezet. Deze stap stond niet in de startnotities voor beide projecten. Omdat al voldoende kaders voor beide projecten zijn vastgelegd is de tussenstap van een SPvE overbodig.

De volgende stap voor beide projecten is het voorbereiden van een ontwerpbestemmingsplan en het uitvoeren van alle daarvoor benodigde onderzoeken. Op de bestemmingsplankaart komt te staan waar de voorzieningen exact mogen worden gebouwd en wat de maximale afmetingen zijn van de nieuwe gebouwen. Ook de ontsluiting van de voorzieningen wordt aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan net als de mogelijkheden om de terreinen voor Domus Plus en Skaeve Huse af te scheiden van de omgeving. Nadat de ontwerpbestemmingsplannen voor inzage zijn vrijgegeven door het college, wordt een informatie avond voor belangstellenden georganiseerd en zijn er zes weken de tijd om zienswijzen kenbaar te maken. Nadat de zienswijzen zijn verwerkt, worden de definitieve bestemmingsplannen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Na het vaststellen van een bestemmingsplan voor Domus Plus komt er nog een budgetaanvraag voor de nieuwbouw ter vaststelling in de gemeenteraad.

Binnen het college gaat de wethouder Ruimtelijke Ordening over de bestemmingsplannen voor beide locaties. De wethouder Zorg gaat over de bouw en exploitatie van Domus Plus en de wethouder Wonen gaat over de afspraken met de woningcorporaties over het bouwen en beheren van de Skaeve Huse.

De planning voor het vervolg van Domus Plus aan de Nieuweweg 2 is als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning was/wordt
Initiatiefase	Startnotitie en participatie en inspraakplan	Gemeenteraad	Q1 2022 (afgerond)
Definitiefase	Concept veiligheids- en beheerplan	College	Q1 2023 (afgerond)
	Ontwerpbestemmingsplan vrijgeven voor inspraak	College	Q4 2022/ Q3 2023
	Vaststellen definitief bestemmingsplan	Gemeenteraad	Q1 2023/ Q1 2024
Ontwerpfase	Budgetaanvraag nieuwbouw Domus Plus	Gemeenteraad	Q1 2023/ Q1 2024
	Ontwerp bouwplan	College	Q3 2023/ Q3 2024
Vorbereidingsfase	Omgevingsvergunning en aanbesteding		
Realisatiefase	Bouw Domus Plus		

De planning voor het vervolg van de Skaeve Huse aan de Vergierdeweg is als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning was/wordt
Initiatiefase	Startnotitie en participatie en inspraakplan	Gemeenteraad	Q1 2022 (afgerond)
Definitiefase	Ontwerpbestemmingsplan vrijgeven voor inspraak	College	Q4 2022/ Q3 2023
	Vaststellen definitief bestemmingsplan	Gemeenteraad	Q1 2023/ Q1 2024
Ontwerpfase	Ontwerp bouwplan Skaeve Huse	woningcorporatie	Q3 2023/ Q3 2024



	Inrichtingsplan terrein	woningcorporatie	Q3 2023/ Q3 2024
Voorbereiding	Omgevingsvergunning en aanbesteding		
Realisatiefase	Bouw Skaeve Huse		

5. Bijlagen

Er zijn geen bijlagen