



Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Ons kenmerk 20200974405

Datum 20 oktober 2020

Afdeling PCM

Contact G.C. Dieben

Telefoon 023-5113263

E-mail wdieben@haarlem.nl

Onderwerp: Locatie onderzoek Domus Plus en Skaeve Huse: beantwoording vragen commissie Ontwikkeling

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Tijdens de vergadering van 8 oktober 2020 is het locatie onderzoek voor Domus Plus en Skaeve Huse in uw commissie besproken. Tijdens deze bespreking heeft u een aantal vragen gesteld. Hierbij doen wij u de antwoorden op deze vragen toekomen. De vragen staan in cursief. Een deel van de vragen is reeds beantwoord, maar voor de volledigheid sturen wij u hierbij de antwoorden op alle gestelde vragen.

Opleggen van geheimhouding

De inhoud van deze brief is geheim totdat het locatie onderzoek Domus Plus en Skaeve Huse openbaar wordt gemaakt. Wij hebben hiertoe heden geheimhouding opgelegd aan de commissie Ontwikkeling op basis van artikel 86, tweede lid van de Gemeentewet. Deze geheimhouding heeft zowel betrekking op deze brief als op de bijlage.

Beantwoording van de vragen

Kan in dezelfde raadsvergadering een plan afgewezen worden (weigering vvgb) en een plan vanuit de gemeente voorgesteld worden met betrekking tot dezelfde locatie?

Het collegebestuur dient elk initiatief dat in strijd is met het bestemmingsplan op zijn eigen merites te beoordelen. Daarbij wordt zowel gekeken naar de voorgestelde massa van de bebouwing, het uiterlijk aanzien, het belang van de ontwikkeling en de relevante ruimtelijke effecten voor de omgeving. Dit alles in relatie tot de omgeving en de eventueel aanwezige bijzondere waarden van het gebied.

Ten aanzien van het nu voorliggende bouwplan is geconstateerd dat deze op bovenstaande punten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Niet is geconstateerd dat er in het geheel geen ontwikkelingen op deze locatie mogelijk zijn. Het gemeentebestuur heeft daarentegen juist aangegeven dat een vorm van ontwikkeling hier mogelijk is. Deze ontwikkeling zal echter meer in overeenstemming moeten zijn met de omgeving.

Het weigeren van een verklaring van geen bedenkingen voor de nu gevraagde voorziening, brengt dan ook niet met zich mee dat deze locatie ook ongeschikt is voor een voorziening als Domus Plus/Skaeve Huse. Er zitten grote verschillen tussen deze ontwikkelingen, op het gebied van de ruimtelijke effecten (zoals bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking), de zwaarwegendheid van de belangen, en het aantal beschikbare locaties voor een dergelijke voorziening binnen de gemeente. Het belang van beide laatste punten is overigens ook aangegeven in de voorgestelde weigering en de ontwerp-weigering: hieruit volgt dat bij een voorziening voor een zwaarwegend maatschappelijk belang een andere afweging kan volgen. Dat het maatschappelijk belang een rol speelt bij de beoordeling, is in beide stukken (ontwerp en definitief) expliciet vermeld.

Er is in het geheel geen sprake van vergelijkbare gevallen, zodat de weigering van dit bouwplan niet met zich meebrengt dat een voorziening voor Domus Plus/Skaeve Huse ook geweigerd dient te worden.

Vanuit juridisch oogpunt is er geen bezwaar om tijdens dezelfde raadsvergadering een alternatief plan voor deze locatie te bespreken.

In het behandelvoorstel wordt aan de commissie Ontwikkeling gevraagd de raad te adviseren inzake bekrachtiging van de opgelegde geheimhouding. Hoe kan de commissie hierover adviseren als de raad de geheimhouding reeds op 17 september jl. bekrachtigd heeft?
Dat kan/hoeft de commissie inderdaad niet meer te doen.

Kunt u de argumentatie onderbouwen dat grondeigenaren of andere partijen op basis van voorinformatie de beoogde locaties speculatief aan zouden kunnen kopen?

Als vooraf bekend zou worden dat bepaalde locaties de interesse van het gemeentebestuur hebben, bestaat de kans dat speculatieve transacties plaatsvinden zodat de gemeente op deze locaties met andere eigenaren die andere doelstellingen nastreven wordt geconfronteerd dan in het voorliggende onderzoek zijn vastgesteld.

De raad wordt gevraagd 4 locaties te kiezen die zij voor vervolgonderzoek geschikt acht. Is het de bedoeling dat deze 4 locaties daarna openbaar worden en er hierover participatie plaats vindt?

Dat is correct. In de participatie worden zienswijzen van belanghebbenden, omwonenden opgehaald waarbij de nadruk zoveel mogelijk wordt gelegd op inhoudelijke argumenten. Die zienswijzen worden met de uitwerking van de locaties aan de raad voorgelegd om een weloverwogen keuze te kunnen maken.

Wat is het argument om Domus+ en Skaeve Huse niet op één locatie te willen realiseren?

Een te grote concentratie van mensen met meervoudige complexe problematiek is onwenselijk. Het gegeven dat bewoners van Skaeve Huse groepsongeschikt zijn en zich moeilijk kunnen verhouden met medemensen, maakt dat juist voor dit project een afgeschermd, geïsoleerde locatie gewenst is. Een combinatie met een project DomusPlus wordt om die reden door deskundigen sterk afgeraden.



Voor meer locaties geldt dat er volgens het bestemmingsplan niet mag worden gewoond. Waarom zijn om deze reden de locaties in de Waarderpolder afgevalen?

Omdat het vigerende beleid is dat de Waarderpolder gereserveerd is voor industrie en bedrijven. Zodat er in Haarlem ook gewerkt kan blijven worden. Het wonen in de Waarderpolder wordt niet toegestaan en gedoogd; de afgelopen periode is er juist sterk ingezet op handhaving van dit beleid. Als het gemeentebestuur in het kader van voorliggend locatieonderzoek de mogelijkheid openhoudt dat wonen (met zorg) in Waarderpolder een (kansrijke) optie vormt, is dat in strijd met dit actuele beleid.

Locatie 4: Spaarndam

Deze locatie, nummer 56 in de locatiestudie, is weggevalen in de omschrijving per locatie (Bijlage 2). Is het mogelijk deze alsnog toe te voegen?

Zie de bijlage. Deze locatie is inderdaad per ongeluk weggevalen uit het rapport. Bijgevoegd daarom de pagina's voor locatie 56.

Locatie 6: AWZI

Van deze locatie heb ik bij de behandeling van het Verre Oosten begrepen dat Rijnland dit niet als woningbouwlocatie ziet, vanwege vervuiling van de grond. In de omschrijving van de stukken vind ik dit niet als risico terug. Is sanering van de grond noodzakelijk om een woonbestemming mogelijk te maken?

Voor het aanleggen van een woonwijk is bodemsanering nodig ten behoeve van achtertuinen, groenvoorzieningen, speelplekken, trapveldjes, etc. Voor Domus(Plus) en Skaeve Huse ligt dat anders. Overigens wordt er in het algemeen van uitgegaan dat overal in de stad sprake is van (enige) bodemvervuiling waarmee bij nieuwbouw rekening moeten worden gehouden.

Locatie 67: Poelpolder

Op deze locatie hoeft in tegenstelling tot veel andere locaties geen verharding toegevoegd te worden om de locatie bereikbaar te maken. Het is mij daarom niet duidelijk waarom deze af valt, zeker omdat de beoordeling goed is, zelfs "een van de betere locaties". Kan dit toegelicht worden?

Deze locatie is niet meegenomen omdat de volgende twee knelpunten de daadwerkelijke realisatie naar verwachting zullen bemoeilijken. Als eerste is de locatie geen eigendom van de gemeente en is de verwachting dat huur of aankoop een lastig traject zal worden of niet mogelijk zal zijn. Ten tweede is bouwen in de groene zoom rond Schalkwijk een politiek en maatschappelijk gevoelig punt.

Indien na verdere verkenning/uitwerking de 4 door de commissie Ontwikkeling gekozen locaties niet geschikt blijken, wordt dan terug gevallen op de 2 afvallers? Zo ja, waarom wordt dan niet direct een keuze gemaakt voor twee voorkeurslocaties?

Als er in deze fase 4 meest kansrijke locaties verder uitgewerkt worden, onder meer middels een participatietraject, en de uiteindelijke conclusie is dat geen van die 4 meest kansrijke locaties geschikt blijken te zijn, dan zou in dat geval besloten kunnen worden om hernieuwd naar eerder afgevalen locaties te kijken. Het advies is de uitwerking in deze fase niet meteen te beperken tot 2

locaties, omdat in de eerdere discussie over een locatie voor DomusPlus door de raad sterk werd aangedrongen op het hebben van een keuzemogelijkheid. Om anderzijds te voorkomen dat er op teveel locaties onrust ontstaat, is de middenweg gekozen: selecteer in deze fase de 4 meest kansrijke locaties voor verdere uitwerking en participatie.

Is de procedure (met 4 locaties) niet kwetsbaar voor NIMBY-reflexen van omwonenden? Maw: wie zich het hardst roert zal uiteindelijk voor elkaar krijgen dat de locatie afvalt, waarmee niet perse de beste locatie overblijft?

Het is aan de raad om een besluit te nemen nadat kennis is genomen van de uitwerking van de optionele locaties én de zienswijzen zoals opgehaald tijdens het participatietraject. NIMBY zal te allen tijde, op alle locaties aan de orde zijn.

Komt er in Q1 2021 1 raadsbesluit voor de 2 verschillende functies, of 2 raadsbesluiten: 1 voor Domus Plus, 1 voor Skaeve Huse? (maw: hoe lang blijven de procedures aan elkaar gekoppeld?)

Het college is voornemens om in 1 raadsbesluit zowel een locatie aan te wijzen voor een regionale voorziening DomusPlus, als een lokale voorziening Skaeve Huse. Na dit besluit worden twee processen opgestart om te komen tot realisatie van een project DomusPlus respectievelijk een project Skaeve Huse.

Geheimhouding

Het college is van plan locaties bekend te maken nadat omwonenden zijn geïnformeerd. Tegelijk wil ze speculatieve aankopen voorkomen. Hoe wil het college voorkomen dat tijdens de onderzoeksfase van de vier locaties niet alsnog speculatieve aankopen plaatsvinden die a) de financiële belangen van de gemeente schaden. b) vestiging van de gewenste bestemming bemoeilijkt zo niet onmogelijk maken.

Dat risico is niet volledig uit te sluiten maar bestaande eigenaren moeten daar wel aan mee willen werken. Die kans wordt als gering ingeschat. Er is geen alternatief aangezien de raad eerder volstrekt helder is geweest in de opdracht om middels zorgvuldige participatie de zienswijzen van belanghebbende omwonenden mee te laten wegen in de uiteindelijke besluitvorming.

Overweegt het college een viertal voorbereidingsbesluiten nemen die ze vervolgens bij gebleken ongeschiktheid van locatie(s) weer intrekt? Zo ja, Waarom vestigt ze niet reeds in dit stadium zekerheidshalve 6 voorbereidingsbesluiten?

Dat heeft het college nog niet overwogen. Een voorbereidingsbesluit biedt hier relatief beperkte bescherming – een speculatieve aankoop kan met een voorbereidingsbesluit bijvoorbeeld niet worden voorkomen; het kan wel een drempel opwerpen voor andere ontwikkelingen op de locatie, door derde partijen beoogd. Het college zal alsnog overwegen of het zinvol is dit instrument in te zetten op één of meer kansrijke locaties.



Uit de risicoparagraaf maken wij op dat reeds verkennende gesprekken hebben plaatsgevonden met de eigenaren. Hoe verhoudt zich dat tot voornoemde geheimhouding en daarmee gemoeide risico's? Zie ook het eerdere antwoord. Bestaande eigenaren zullen naar verwachting niet snel bereid zijn mee te werken aan speculatieve acties. Deze verwachting is gebaseerd op eerste oriënterende contacten en bieden daarom geen garanties.

Vragen over gehanteerde argumenten voor afvallers

Bij de locatie Spoorwegdriehoek wordt het eigendomsargument (NS) genoemd. Op andere locaties, in eigendom van derden, speelt dat argument niet. Wat maakt dat de eigendomssituatie hier wel een argument is?

De kans dat de huidige eigenaar op dit perceel bereid is tot verkoop wordt als nihil ingeschat.

Een van de toetsingscriteria die zijn benoemd is de mogelijkheid van herbestemming. Voor de Waarderpolder wordt gesteld dat er niet mag worden gewoond conform vigerend bestemmingsplan. De drie locaties in de Waarderpolder worden vervolgens om die reden afgevoerd. Waarom kan herbestemming van deze locaties niet worden onderzocht?

De herbestemming hier wordt als niet reëel beschouwd in het licht van het vigerende beleid dat er recent juist handhavend wordt opgetreden tegen bewoning in de Waarderpolder door het gemeentebestuur. Het nu openstellen van een mogelijke herbestemming voor wonen (met zorg) in de Waarderpolder ondermijnt het actuele handhavingsbeleid.

Regiofunctie Domus Plus

Wordt voorkomen dat Domus Plus uiteindelijk een aantrekkende werking heeft voor de omliggende regiogemeenten?

DomusPlus zal een regionale voorziening zijn, bedoeld voor cliënten uit de gemeenten die deel uitmaken van de VRK-regio. Er kan om die reden dus geen sprake zijn van aanzuigende werking vanuit de omliggende regiogemeenten omdat die het werkgebied van de DomusPlus omvatten.

Indien dit niet te voorkomen is, worden er nadere afspraken gemaakt met omliggende gemeenten die (vooralsnog) geen Domus Plus binnen hun gemeentegrenzen realiseren?

Zie het bovenstaande antwoord.

Wordt er een toewijzingsbeleid gehanteerd: bijv. eerst aan reeds bekende, in Haarlem verblijvende personen?

De toewijzing van plaatsen zal via de centrale regionale toegang verlopen waarin professionals van de GGD beoordelen wie aangewezen is op deze gespecialiseerde voorziening. De verwachting is dat het merendeel van de cliënten afkomstig zal zijn uit Haarlem.

Over de Vergierdeweg 344 wordt opgemerkt dat de bestemming van het naastgelegen perceel een woonhuis lijkt te zijn maar agrarisch is. Hoe is het feitelijk gebruik ter plaatse?

Dat zal nader onderzoek moeten uitwijzen.

Indien er bij Vergierdeweg 344 sprake is van strijdig gebruik met het bestemmingsplan, wat onderneemt de gemeente hiertegen?

Dat valt buiten de scope van het onderzoek naar kansrijke locaties voor een project DomusPlus respectievelijk Skaeve Huse.

Wat betekent dit strijdig gebruik voor de kansrijkheid van de vestiging van Domus Plus of Skaeve Huse?

Dat heeft betrekkelijk weinig invloed – voor de beoordeling van de kansrijkheid is van belang wat de huidige bestemming is en de eventuele mogelijkheid tot wijziging van die bestemming respectievelijk de eigendomssituatie.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Haarlem,

de secretaris,

de burgemeester,

mr. C.M. Lenstra

drs. J. Wienen