



De startnotitie is een globale verkenning van de kansen, belemmeringen en risico's van het project in de initiatieffase. Met het vaststellen van de startnotitie door de raad kan de initiatieffase afgerond worden.

1. Aanleiding

Volgens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn gemeenten verantwoordelijk voor de opvang van dak- en thuislozen. Op 22 september 2016 stelde de gemeenteraad het Beleidskader opvang, wonen en herstel vast. Daarin werd onder meer de ambitie opgenomen om te voorzien in de dringende behoefte aan bijzondere woonzorgvoorzieningen voor langdurig zorgafhankelijke mensen.

Een deel van de Haarlemse daklozen kampt met verslaving en daaraan gerelateerde problematiek, soms in combinatie met een licht verstandelijke beperking. Bij een vaste groep leidt intensieve hulpverlening en ondersteuning niet tot resultaten. Zij zijn blijvend niet in staat om zelfstandig te wonen en te functioneren. Voor deze groep mensen ontbreekt nu de juiste opvang en zorg in Haarlem of de Veiligheidsregio Kennemerland. Zij verblijven nu meestal in de huidige opvangvoorzieningen maar doordat de juiste begeleiding ontbreekt, worden zij steeds van de ene naar de andere plek gestuurd. Daarom wil de gemeente voor een groep van 24 mensen een speciale woonzorgvoorziening bouwen, waar zij hun leven lang kunnen blijven wonen en de juiste begeleiding krijgen bij het omgaan met hardnekkige verslaving en problemen waar zij mee kampen. Deze voorziening noemen we een Domus Plus¹.

De raad heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar potentieel kansrijke locaties hiervoor. Op 1 juli 2021 was dat traject afgerond en heeft de gemeenteraad van Haarlem besloten een project te starten om Domus Plus te realiseren aan de Nieuweweg 2. Nu wordt voor dit project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad met een participatieplan. Ook is een notitie bijgevoegd waarin de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten staan voor de inrichting van het terrein aan de Nieuweweg.

De grond aan de Nieuweweg 2 heeft een agrarische bestemming en is sinds 2019 eigendom van de gemeente. De gemeente zal de nieuwbouw voor Domus Plus laten ontwerpen en bouwen en blijft de eigenaar van het gebouw en de ondergrond. Er wordt op een later moment een zorgaanbieder geselecteerd die de zorg en ondersteuning voor de cliënten van Domus Plus op zich neemt. Eerst moet het bestemmingsplan voor de Nieuweweg 2 worden aangepast. Op het terrein komt ook ruimte voor dagbesteding voor de cliënten. Het terrein is ruim genoeg waardoor de realisatie van Domus Plus en dagbesteding nog gecombineerd kan worden met andere functies. Als Domus Plus er is dan zal permanent begeleiding aanwezig zijn en een beveiliging die ook in kan grijpen als cliënten overlast veroorzaken in de omgeving.

¹ Domus is een concept dat in Nederland is geïntroduceerd door het Leger des Heils. Het Leger des Heils exploiteert voorzieningen onder de noemer Domus en DomusPlus in het hele land. Domus en DomusPlus zijn echter geen exclusieve en beschermde merknamen van het Leger des Heils. De begrippen staan voor een beschermde woonvorm voor dak- en thuisloze mensen die nergens anders terecht kunnen. De gemeente Haarlem zal in een later stadium een zorgaanbieder selecteren.



2. Probleemstelling

2.1 Sociale inpassing van de woonvoorziening in de omgeving is belangrijk

De bekendmaking van de locatie aan de Nieuweweg voor het realiseren van Domus Plus heeft een grote impact gehad op de direct omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen uit het gebied. Haarlemmers willen voorkomen dat de wijk kwetsbaarder wordt door het vestigen van deze woonzorgvoorziening voor mensen met afwijkend woon- en leefgedrag. In het project is daarom bijzondere aandacht voor niet alleen de fysieke maar ook de sociale inpassing van de woonvoorziening in de omgeving. Het bijgevoegde participatie- en inspraakplan maakt duidelijk hoe de gemeente met omwonenden en andere belanghebbenden wil komen tot inpassing van Domus Plus in de omgeving.



Afbeelding: de projectlocatie aan de Nieuweweg 2

2.2 Voor de bouw van Domus Plus moet het bestemmingsplan worden aangepast

Voor de nieuwbouw van Domus Plus is circa 2.000 m² nodig en voor dagbesteding circa 5.000 m². Daarvoor moet de bestemming gewijzigd worden van 'agrarisch' naar 'maatschappelijk'. Ook de rest van het circa 25.000 m² grote terrein aan de Nieuweweg moet een toekomstige functie krijgen. Deze mag de realisatie van Domus Plus niet in de weg staan. De bedoeling is om, na het vaststellen van de startnotitie, het proces te starten om te komen tot een voorstel voor de inrichting van het hele terrein. Dat plan mag nog globaal zijn. Op basis van dat voorstel wordt een bestemmingsplanprocedure (later: omgevingsplan) gestart. De te doorlopen stappen zijn als volgt:

1. Voorbereiden bestemmingsplan en afstemming met stakeholders (zoals provincie en waterschap maar ook wijkraden/wijkprojectgroep, belangengroepen en omwonenden).
2. Opstellen ontwerp bestemmingsplan en ter visie leggen door het college. Op het ontwerp bestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen.
3. Vaststellen van het bestemmingsplan door de raad waarop belanghebbenden in beroep kunnen bij de Raad van State.



In het bijgevoegde participatie- en inspraakplan staat hoe de omgeving wordt betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, welke invloed de omgeving uit kan oefenen en hoe de omgeving wordt geïnformeerd over de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.

2.3 Veiligheids- en beheerplan en aanpak overlast in het Reinaldapark

Het is belangrijk dat omwonenden en andere belanghebbenden van de omgeving waar in de toekomst een Domus+ wordt gevestigd zich veilig voelen. Vanaf de zomer van 2021 is de gemeente met de betrokken buurt in gesprek over de huidige veiligheid van de omgeving van de Nieuweweg 2, en de maatregelen die deze veiligheid kunnen verbeteren. In december 2021 is een enquête hierover uitgezet onder 7.700 huishoudens in de directe omgeving. De resultaten daarvan zullen worden besproken met de commissie Bestuur en leiden tot een plan om de huidige veiligheid in deze omgeving te verbeteren, en mede als basis dienen voor het op te stellen veiligheids- en beheerplan voor Domus Plus.

3. Doel

3.1 Realiseren Domus Plus en zorg dragen voor een veilige omgeving

Het doel van het project is om 24 cliënten in Domus Plus een veilige plek om te wonen te bieden met voldoende zorg en toezicht. Door cliënten de regelmaat te bieden die zij nodig hebben, wordt beoogd te voorkomen dat zij nog meer problemen krijgen en overlast veroorzaken voor hun omgeving. Voor deze mensen ontbreekt nu een geschikte plek in de stad of regio. Het is voor de gemeente belangrijk dat deze voorziening er komt en zorgvuldige wordt ingepast in de omgeving.

Door afspraken te maken over veiligheid, communicatie en samenwerking en door de omgeving daarbij te betrekken, kan in de wijk mogelijk draagvlak ontstaan voor de huisvesting van de doelgroep.

3.2 Inrichten locatie Nieuweweg 2

De beoogde locatie voor Domus Plus is het weiland aan de Nieuweweg 2. De nieuwbouw moet uiteindelijk passen in een integraal plan voor deze locatie. De andere functies op het terrein mogen de functie van Domus Plus niet in de weg staan. De volgende functies op het terrein worden voorzien en in het vervolgproces verder onderzocht:

- Domus Plus voor 24 cliënten;
- Dagbesteding voor de 24 cliënten van Domus Plus;
- Een functie (mogelijk een woonfunctie en tuin) voor de boerderij/bedrijfswoning;
- Buurtkavel met de functie groen en/of recreatie en mogelijk een klein bouwvlak ten behoeve van bijvoorbeeld een plantenkas, dierenverblijf of theehuis;
- Groen en water (natuur);
- Als daadwerkelijk een gebruiker in beeld is die de kavel als zodanig kan exploiteren, dan is een agrarische functie voor het overblijvende deel van de kavel ook mogelijk.

In het participatieplan staat hoe de omgeving wordt betrokken bij de plannen voor de inrichting van het terrein en welke invloed er uitgeoefend kan worden.

4. Resultaat

Het resultaat van deze fase is een bruikbaar bestemmingsplan voor Domus Plus op de locatie Nieuweweg 2, inclusief de inrichting van het overige terrein. In nauwe samenhang daarmee wordt een definitief veiligheids- en beheerplan opgesteld voor het Reinaldapark en omgeving. Als het



bestemmingsplan is aangepast laat de gemeente een ontwerp maken voor de nieuwbouw en wordt een zorgverlener geselecteerd voor de exploitatie.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

5.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Er is een globale verkenning van de ruimtelijke uitgangspunten gemaakt. De ruimtelijke uitgangspunten zijn samengevoegd in de bijlage en worden in het vervolgproces verder uitgewerkt. De eerder vastgestelde randvoorwaarden zijn in dit document opgenomen, inclusief het globale functionele programma van eisen voor Domus Plus. Daarnaast zijn de randvoorwaarden rondom de bestemmingsplanwijziging beschreven en de belangrijkste gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Ook de adviezen van de provincie Noord-Holland, de wijkraad en het platform Groen zijn volledig opgenomen in de bijlage.

5.2 Groen en duurzaamheid

De Nieuweweg 2 is een groene plek aan de rand van de stad en blijft ook een groene plek. De ontwikkeling van het terrein is duurzaam en klimaatbestendig en past binnen de kaders van de richtlijn Duurzaam Bouwen die op 25 februari 2020 door het college is vastgesteld. Voor zover verhard oppervlak (wegen en daken) op het terrein wordt toegevoegd, dan wordt dat gecompenseerd door het graven van open water op het terrein. Er wordt gestreefd naar een energieneutraal en circulair gebouw voor Domus Plus. De bestaande bomen op het terrein blijven behouden en de natuurkwaliteiten van het terrein worden verder ontwikkeld. Het advies van het platform Groen is overgenomen in de bijlage met ruimtelijke uitgangspunten.

5.3 Financiële haalbaarheid

Domus Plus zal een regionale voorziening worden in het kader van de maatwerkvoorziening beschermd wonen. De toekomstige bewoners vallen nu nog binnen de wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), mogelijk vallen zij in de toekomst onder de wet langdurige zorg (Wlz). De doelgroep voor Domus Plus zal zich namelijk ook in de toekomst niet zelfstandig in de reguliere samenleving kunnen handhaven en is blijvend op zorg en ondersteuning aangewezen. Indien later blijkt dat de exploitatielasten van Domus Plus niet ten laste van de gemeente (Wmo) komen maar van de Wlz, dan moet ook de financierder vanuit de Wlz (Zilveren Kruis) betrokken worden. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de definitieve bekostigingsmethodiek.

De gemeente blijft in alle gevallen verantwoordelijk voor een geschikte locatie. De gemeente zorgt dus ook voor een wijziging van het bestemmingsplan voor de gekozen locatie, Nieuweweg 2.

De realisatie- en beheerkosten voor de nieuwbouw voor Domus Plus kunnen worden gedekt uit de (minimaal kostprijsdekkende) huur. Voor de financiering van bijvoorbeeld een buurtkavel wordt later een voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad.

5.4 Eigendomssituatie, verkoopbeleid en gemeentelijk vastgoed

De gehele kavel, inclusief de bebouwing, is in de huidige situatie eigendom van de gemeente. Het beleid van gemeente Haarlem is er op gericht niet strategisch vastgoed af te stoten. Daarmee zijn we afhankelijk van marktpartijen om geschikte plekken te vinden voor opvang. Dat is een ongunstige situatie die de gemeente in dit geval kan voorkomen. Door het gebouw voor Domus Plus en de ondergrond in eigendom te houden, kan de gemeente de regie voeren op de doelgroep. Op een later moment in het project wordt aan de raad een voorstel gedaan voor de bekostiging



van de ontwikkeling en het beheer van het gebouw voor Domus Plus en de verhuur (tegen minimaal een kostprijsdekkende huur) aan de toekomstige exploitant. Voorgesteld wordt dus dat de nieuwbouw voor Domus Plus en de onderliggende grond, ook in de toekomst, in eigendom blijft van de gemeente.-

6. Risicoanalyse

6.1 De omgeving heeft zorgen over veiligheid en mogelijke overlast

De bekendmaking van de beoogde locatie heeft voor onrust gezorgd bij direct omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen uit het gebied. Er zijn zorgen over bestaande ervaren overlast in en om het Reinaldapark en mogelijke toename daarvan als gevolg van de vestiging van Domus Plus. Dat is een risico voor het project. Als gevolg daarvan kan namelijk beroep en bezwaar verwacht worden bij de wijziging van het bestemmingsplan wat leidt tot vertragingen in het proces. Omdat de gemeente zorg draagt voor een leefbare en veilige woonomgeving, zal de gemeente de omgeving zo goed mogelijk informeren over de plannen en waar mogelijk de inbreng van de omgeving meenemen in de uitwerking daarvan. In het participatieplan staat hoe de afstemming met de omgeving wordt aangepakt en hoe de wijkraad en met name een wijkprojectgroep daarin een belangrijke rol spelen.

De ingezette beheersmaatregelen zijn als volgt:

- In 2021 is een traject opgestart rondom verbeteren van (het gevoel van) veiligheid in het Reinaldapark op de korte termijn. Dit is overeenkomstig de aangenomen motie Veiligheid kent geen tijd. Bij de Kadernota zijn door de gemeente hiervoor ook financiële middelen (125.000 euro) vrijgemaakt. De aanpak is op 9 december 2021 besproken in de commissie Bestuur. Zie ook paragraaf 2.3.
- Er worden afspraken gemaakt over hoe omgegaan wordt met de buurt gedurende het ontwikkelproces voor Domus Plus. Deze afspraken zijn vastgelegd in het participatie- en inspraakplan. Dit plan wordt samen met deze startnotitie aangeboden aan de gemeenteraad. Als er draagvlak is over de wijze van samenwerking met de omgeving, dan kan beter het gesprek gevoerd worden over de inhoud van het project.
- Er wordt een veiligheids- en beheerplan gemaakt dat voortborduurde op de aanpak overlast Reinaldapark. De omgeving wordt betrokken bij het opstellen van het plan en het plan wordt aangeboden ter bespreking in de commissie Bestuur.

6.2 Er moet een ontheffing van de Omgevingsverordening verkregen worden

Dit is randvoorwaardelijk voor het met goed gevolg doorlopen van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure. Als de ontheffing niet verkregen wordt, dan kan Domus Plus hier niet gerealiseerd worden. Daarom is in de periode van het locatie onderzoek al informatie ingewonnen bij de provincie Noord-Holland hierover. De conclusie van de provincie was dat de ontwikkeling hier mogelijk kan zijn, mits zorgvuldig ingepast en onderbouwd. Na het vaststellen van de startnotitie wordt een vervolg gegeven aan de gesprekken met de provincie.

7. Participatie en inspraak

In de afgelopen periode is de omgeving betrokken bij het tot stand komen van de startnotitie, het participatieplan en de ruimtelijke uitgangspunten voor de Nieuweweg 2. De gevolgde procedure was:



- Op 16 juli is er een veiligheidsschouw geweest waarbij vertegenwoordigers van drie wijkraden, enkele omwonenden, de ondernemer van het Pannenkoekenparadijs, een vertegenwoordiger van de Selimiye Moskee, de politie, enkele raadsleden en de gemeente aanwezig waren;
- Eind juli 2021 is er een bijeenkomst geweest met diezelfde belanghebbenden en de burgemeester waar het beeld van de huidige overlast in de buurt en de oplossingsrichtingen zijn besproken;
- Er is een start- en kennismakingsgesprek geweest met het procesteam en de voorzitter en vice voorzitter van de wijkraad (1 oktober) en er is een gezamenlijk locatiebezoek geweest (18 oktober);
- Op 13 oktober is er een buurtbijeenkomst geweest over de veiligheidssituatie in de omgeving en de mogelijke te nemen maatregelen;
- In november en december zijn interviews gehouden met een aantal sleutelfiguren uit de omgeving;
- Middels een digitaal nieuwsbericht van de gemeente zijn ook anderen uitgenodigd zich aan te melden voor een interview (niemand heeft zich aangemeld);
- Op 18 november is een workshop gehouden met de leden van de wijkraad en enkele genodigden;
- De wijkraad heeft advies uitgebracht over de ruimtelijke uitgangspunten, dit advies overgenomen in bijlage 4;
- Met de inbreng en ideeën van de wijkraad, uit de interviews en workshop is een voorstel gemaakt voor het participatieplan. Ook is al vooruitgelopen op een veiligheids- en beheerplan, dat nog in ontwikkeling is;
- Op 9 december zijn de uitgangspunten voor participatie besproken met de wijkraad en heeft de wijkraad het voorstel gedaan te werken met een wijkprojectgroep;
- Eind december 2021 is er een enquête uitgezet onder 7.700 huishoudens om een beeld te krijgen van de huidige veiligheidssituatie in de buurt en de mogelijk te nemen maatregelen;
- De startnotitie en bijlagen zijn aangepast en afgerond.

In het bijgevoegde participatie- en inspraakplan staat hoe de omgeving wordt betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, welke invloed de omgeving uit kan oefenen en hoe de omgeving wordt geïnformeerd over de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.

8. Proces en planning

8.1 Hoe nu verder?

Voordat de eerste bewoners hun intrek kunnen nemen moeten nog een hoop zaken geregeld worden. Er moeten afspraken worden gemaakt en contracten worden gesloten voor de bouw- en onderhoud van Domus Plus en voor de exploitatie. Voor de gemeente is er een rol weggelegd om de bouw en het gebruik van de woonzorgvoorziening mogelijk te maken door het opstellen van een bestemmingsplan (vanaf 1 juli 2022 heet dat omgevingsplan) en om de buurt hierbij te betrekken. De procedure hiervoor is:

1. Opstellen van een startnotitie die de gemeenteraad vaststelt. Tijdens het opstellen van het startdocument is afgestemd met de wijkraad en enkele bewoners en ondernemers uit de omgeving. Bij de startnotitie zijn een participatie- en inspraakplan plan en de functionele randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling gevoegd.
2. Voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente en afstemming met stakeholders (zoals de wijkraad/wijkprojectgroep, belangengroepen en omwonenden, maar ook de provincie Noord-Holland en waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland).



3. Opstellen van een ontwerpbestemmingsplan dat voor inspraak wordt vrijgegeven door het college van B&W. Het college legt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter visie. In deze periode krijgt iedereen de mogelijkheid om een zienswijze op het plan aan de gemeenteraad te sturen.
4. Vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad waarop belanghebbenden in beroep kunnen bij de Raad van State. Na vaststelling door de raad ligt het plan ook weer 6 weken ter visie. In deze periode kunnen uitsluitend belanghebbenden (dus niet iedereen) die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State tegen het besluit van de raad. Daarnaast en in nauwe samenhang hiermee en met de aanpak veiligheid Reinaldapark, wordt het veiligheids- en beheerplan verder uitgewerkt en aangeboden aan de commissie Bestuur.

8.2 Haarlems Ruimtelijk Planproces

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatieffase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	• Startnotitie en participatieplan	• Raad	Q1 2022
Definitieffase	• Concept bestemmingsplan vrijgeven voor inspraak	• B&W	Q4 2022
	• Veiligheids- en beheerplan	• B&W	Q2 2023
	• Vaststellen definitief bestemmingsplan	• Raad	Q1 2023
Ontwerpfase	• Budgetaanvraag nieuwbouw	• Raad	Q1 2023
	• Ontwerp bouwplan	• B&W	Q3 2023
	• Inrichtingsplan terrein	• B&W	Q3 2023
Voorbereidingsfase	• Aanbesteding		
Realisatieffase	• Uitvoering		

Initiatieffase

In de initiatieffase vindt een integrale verkenning plaats van de opgaven en kansen binnen het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie en het participatie- en inspraakplan worden in deze fase vastgesteld.

Definitieffase

In de definitieffase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd, wordt een globaal ontwerp voor de inrichting van de locatie gemaakt en wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Ontwerpfase



In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een bouwplan voor Domus Plus en een inrichtingsplan voor de omgeving.

Vorbereidingsfase

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. De realisatie van het project wordt aanbesteed.

Realisatiefase

De realisatiefase is gericht op de bouw van Domus Plus en de inrichting van de omgeving, waar na in gebruik name volgt.

9. Bijlagen

- Participatie- en inspraakplan, gemeente Haarlem d.d. 22 december 2021
- Ruimtelijke uitgangspunten, gemeente Haarlem d.d. 22 december 2021