

Bijlage 1 Locatieonderzoek woonwagenlocaties, van groslijst naar selectie

Inleiding/achtergrond

In het actieplan woonwagens wordt ingezet op uitbreiding van het aantal woonwagenstandplaatsen. Behoeftedonderzoek uit 2019 liet zien dat Haarlem een tekort heeft aan standplaatsen. Naar verwachting neemt de behoefte de komende jaren nog iets verder toe. De gemeente heeft geen uitspraken gedaan in hoeverre zij in deze behoefte wil voldoen. Net als bij reguliere woningen zal de behoefte voorlopig (veel) groter blijven dan het aanbod. In het actieplan woonwagens is opgenomen dat de wachttijd voor een woonwagenstandplaats op termijn vergelijkbaar is met die voor een sociale huurwoning.

In de zoektocht naar nieuwe standplaatsen wordt gekeken naar mogelijkheden van uitbreiding op bestaande locaties en naar nieuwe locaties. De uitbreidingsmogelijkheden op bestaande locaties zijn beperkt (eerste schatting: 6 tot 8 standplaatsen, afhankelijk van omvang standplaats en mogelijkheden tot verplaatsen van huidige locatiegrenzen). Dat betekent dat er naar verwachting minimaal 1 nieuwe locatie bij moet komen om enigszins in de behoefte te voorzien. Afhankelijk van het aantal standplaatsen dat kan worden gerealiseerd en de ambitie om verder in de behoefte te voorzien is mogelijk een tweede nieuwe locatie nodig.

Aanpak

Vaststellen criteria

In het actieplan woonwagens 2021-2022 is de actie opgenomen om onderzoek te doen naar mogelijke locaties voor nieuwe woonwagenlocaties. Het locatieonderzoek is gestart met het formuleren en vaststellen van criteria. Deze criteria zijn op 1 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld (2021/253912). Daarbij is de norm voor de omvang van de locatie aangepast op basis van amendement 20.1 'Samen wonen regelen we samen met woonwagenbewoners'. De criteria zijn opgenomen in bijlage A. Er is onderscheid gemaakt in vereiste criteria en wegingscriteria. Indien een locatie niet aan de vereiste criteria voldoet, valt deze zonder meer af. Voor de wegingscriteria geldt een relatieve schaal.

Opstellen groslijst

Er is een groslijst van mogelijke locaties samengesteld. Hiervoor is gebruikt gemaakt van eerdere gemeentelijke locatieonderzoeken, van suggesties van woonwagenbewoners en van suggesties van ambtenaren. Er heeft geen screening vooraf plaats gehad. Ook is niet geprobeerd uitputtend te zijn. Er zijn ongetwijfeld meer locaties in Haarlem mogelijk geschikt als woonwagenlocatie. Op de groslijst staan 42 unieke locaties. Bijlage B bevat de kaart met alle locaties.

Uitvoering bureaustudie

De 42 locaties zijn middels een bureaustudie getoetst aan de vastgestelde criteria. Hiervoor is gebruik gemaakt van diverse kaarten, vastgestelde plannen, gegevens van Kadaster, luchtfoto's en google-streetview. De resultaten van de bureaustudie zijn opgenomen in bijlage 3. Per locatie is een korte omschrijving opgesteld, een kaart bijgevoegd en een overzicht van de resultaten van de toetsing.

Toevoegen veldinformatie

Voordat veldinformatie is toegevoegd, zijn alle locaties in het centrum van Haarlem geschrapt. Het is niet realistisch om in het centrum een woonwagenlocatie te realiseren.

Vervolgens is per locatie onderzocht welke lopende plannen gelden en in hoeverre deze nog te beïnvloeden zijn. Ook is beoordeeld in hoeverre een woonwagenlocatie op de betreffende plek realistisch is. Deze informatie is verzameld bij de gebiedsmanagers en de afdelingen Vastgoed en Omgevingsbeleid.

De resultaten van de bureaustudie en de veldinformatie zijn samengevat in tabel 1. Op basis hiervan is de conclusie getrokken dat vier locaties voldoen aan de criteria. 38 locaties zijn niet geschikt voor een woonwagenlocatie.

De locaties 34 (Amsterdamse vaart/Wim Sonneveldstraat) en 41 (Veldje Swammerdamstraat to CBR) zijn beoordeeld als kansrijk. Twee locaties zijn beoordeeld als 'mogelijk'. Dat wil zeggen dat er een inspanning nodig is om de locatie goed in te passen (locatie 24 Schouwbroekertunnel) of de in lopende plannen (locatie 27 Pluktuin aan de Belgiëlaan).

locatie	naam	Totaal bureau studie	Veld informatie	Conclusie
1	Voormalig voetbalstadion (Haarlemstadion)			
2	Locatie van de oude Duinwijkhal			
3	Volkstuinencomplex bij Roerdomplaan			
4	Young Boys terrein			
5	Groenstrook tussen Daslookweg en Oosterduinweg			
6	Bij het Pannenkoekenparadijs in het Reinaldapark			
7	Seinwezen aan de Kinderhuissingel 1			
8	Groenmarkt kerk aan de Nieuwe Groenmarkt 14			
9	Parkeerterrein ten zuidoosten van de Oerkap			
10	In de Planetenwijk/Orionzone			
11	Bij de IJsbaan Haarlem			
12	Rand Haarlem-Noord / Santpoort			
13	Jansstraat 46-48			
14	Watermeterfabriek op de hoek Belgiëlaan/Noord Schalkwijkerweg			
15	Kleverlaan 200 bij schietvereniging			
16	Ergens langs de Korte Verspronckweg			
17	Hoek Garenkokerskade/Kinderhuissingel			
18	Spaarne Gasthuis, gebouw Zuiderpoort			
19	Nieuweweg 2			
20	Baljuwslaan.			
21	Van der Aartsportpark			
22	Spoorwegdriehoek			
23	Jaagpad, Schouwbroekerpad			
24	Schouwbroekertunnel			
25=40	Hoek Europaweg/Zwemmerslaan			
26	VNU gebouw in Schalkwijk			
27	Pluktuin aan de Belgiëlaan			
28	Bij de voormalige Koepelgevangenis			
29	Bij het leegstaande pand van het voormalig St.Elisabethsgasthuis			
30	Stationsplein,			
31	Bij het Verspronckweg-gebouw de Meester			
32	Vosmeersestraat 68			
33	Amelandstraat 15 / Terschellingpad			
34	Amsterdamsevaart en Wim Sonneveldstraat (vh boerderij familie Treffers)			
35	Prins Bernhardlaan, groenstrook vanaf ingang parkeerplaats			
36	Locatie Leonard Springerlaan/Vrijheidsweg			
37	Locatie Vrijheidsweg de groenstrook			
38	Locatie Oorkondelaan achter NUON-gebouw			
39	Locatie Spaarndamseweg			
40=25	Zwemmerslaan, aangrenzend locatie 25			
41	Veldje Swammerdamstraat to CBR			
42	Werfstraat			
43	Achter Karwei, achter Verspronckweg			

Tabel 1 Resultaat toetsing locaties aan criteria

Toelichting tabel 1

	kansrijk
	neutraal/mogelijk
	niet mogelijk

Opgemerkt moet worden dat de bureaustudie een neutrale score geeft voor de locaties 2, 3, 6, 15 en 16. Deze locaties voldoen echter niet aan de eis dat deze vanaf meerdere kanten toegankelijk zijn voor voertuigen van hulpdiensten. Bovendien is deze bereikbaarheid niet eenvoudig te verbeteren. Op basis hiervan is de conclusie dat een woonwagenlocatie op deze locaties niet mogelijk is.

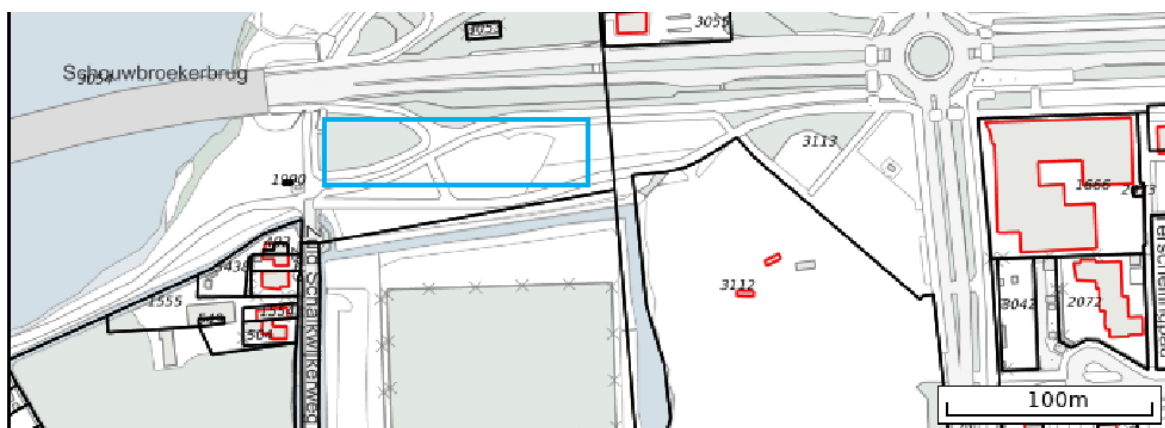
Toelichting mogelijke woonwagenlocaties

De lijst van mogelijke locaties luidt als volgt:

1. Locatie 24: Schouwbroekertunnel;
2. Locatie 27: Zoekgebied Belgiëlaan: voormalig terrein Young boys, Pluktuin, (nood)school;
3. Locatie 34: Zuidelijke deel braakliggend terrein tussen Amsterdamse Vaart en Wim Sonneveldstraat;
4. Locatie 41: Veldje Swammerdamstraat (t.o. CBR) in combinatie met bestaande woonwagenlocatie Louis Pasteurstraat.

1 Locatie 24 Schouwbroekertunnel

In de groenstrook direct ten zuiden van de Europaweg (blauwe rechthoek op bijgevoegde kaart) is ruimte voor een nieuwe woonwagenlocatie. De grond is van de gemeente en ligt in een groenstrook (bestemming 'groenvoorziening'). Op deze locatie is sprake van (bodem)verontreiniging. Er is nader onderzoek nodig naar de exacte ligging, de mogelijke omvang van de locaties en de inpassing en ontsluiting.



Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Voor de locatie 24: Schouwbroekertunnel een vervolgstudie uit te voeren waarbij antwoord wordt gegeven op in ieder geval de volgende vragen:
 - Voor hoeveel huishoudens is er plaats op deze locatie, ervan uitgaande dat er optimaal met de ruimte wordt omgesprongen?
 - In hoeverre is het mogelijk een woonwagenlocatie op deze plekken in te passen in bestaande plannen en ontwikkelingen?
 - Welke hindernissen maatregelen dienen te worden genomen voordat een woonwagenlocaties kan worden gerealiseerd?
 - Hoe groot is de problematiek rond kabels en leidingen op deze locaties?
 - Een schetsontwerp en inzicht in de investeringsopgave per locatie maken onderdeel uit van de rapportage.

2 *Locatie 27 Zoekgebied Belgiëlaan: voormalig terrein Young boys, Pluktuin, (nood)school*
Het gebied tussen de Belgiëlaan, de Noord-Schalkwijkerweg en de Schipholweg is nu voornamelijk in gebruik als sportpark. In de komende jaren worden in de directe omgeving van dit gebied veel woningen gebouwd. Dit zal leiden tot een grotere vraag naar het gebruik van het (sport)park. De huidige indeling en functies van het (sport)park sluiten niet aan op de wens van deze toekomstige gebruikers. Een herindeling is nodig. Voor dit gebied van 25 ha wordt een gebiedsvisie opgesteld. Doel is om de variatie aan functies uit te breiden en de toegankelijkheid en doorkruisbaarheid van het gebied te vergroten, waardoor er een uitnodigend park ontstaat voor jong en oud. Volgens de huidige planning is de gebiedsvisie medio 2023 gereed. Daarna start de uitvoering.

Het traject voor de gebiedsvisie begint met een startnotitie. Daarvoor zijn inmiddels bij de huidige gebruikers wensen geïnventariseerd. Verder heeft de gemeente het gebied integraal verkend, wat heeft geleid tot een kansenkaart. Naast deze wensen van gebruikers, gemeente en andere belanghebbenden wordt deze plek regelmatig meegenomen in locatieonderzoeken voor diverse andere functies (zwembad, sporthal, watercompensatie, geothermie). Een van die opgaven is de realisatie van een nieuwe woonwagenlocatie. Daarvoor is een oppervlakte nodig van 500 m² tot 1.000 m² (0,05 – 0,1 ha). Het gebied aan de Belgiëlaan (kavelnummer 469 op bijgevoegde kaart) komt hiervoor mogelijk in aanmerking, indien deze functie ook wordt betrokken bij de totstandkoming van de gebiedsvisie. Er zou een verbinding kunnen worden gemaakt met de woonwagenlocatie Basilicumstraat. Maar dat hoeft niet.



Gemeente: Haarlem II (HLM02)
 Sectie: Q
 Perceelnummer: 469
 Kadastrale grootte: 33660 m²
 Adres: Meerdere adressen
 Schaal: 1:3000

 Kadastrale grens met perceelnummer
 Bebouwing met huisnummer
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens

De kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het kadaster maar automatisch gekoppeld. De kadastrale gegevens en de kaartlagen worden door het Kadaster en PDOK beschikbaar gesteld onder de CC BY 4.0-licentie. Geolop is niet gelieerd aan het kadaster.

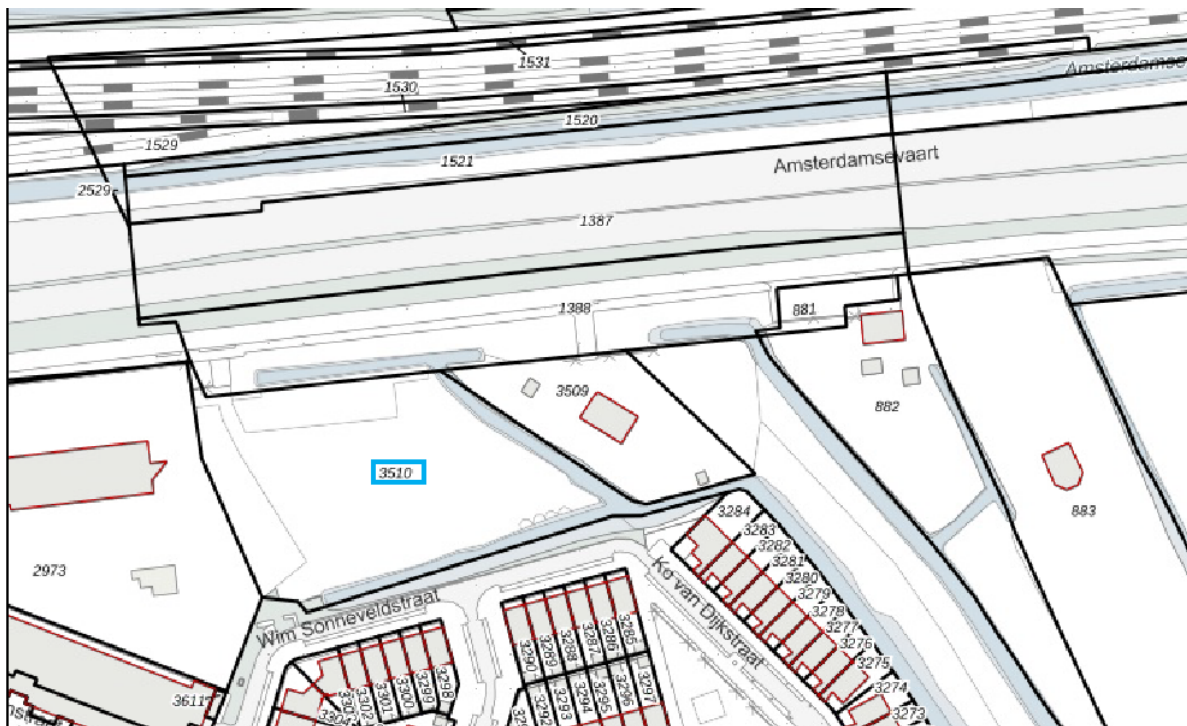
Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- de opgave van een nieuwe woonwagenlocatie aan de Belgiëlaan op te nemen in de startnotitie.

3 Locatie 34 Amsterdamse Vaart/Wim Sonneveldstraat

Deze locatie ligt direct ten zuiden van de Amsterdamse Vaart aan de Wim Sonneveldstraat. Het perceel (kavel 3510 op bijgevoegde kaart) is in bezit van de gemeente en heeft een oppervlak van ongeveer 20.000m². De kavel is onbebouwd en heeft de bestemming 'recreatie'. Een deel van de locatie ligt in de geluidszone van de Waarderpolder. Daar dient rekening mee te worden gehouden bij de inrichting. Dat betekent dat niet de hele kavel beschikbaar is voor woonwagenstandplaatsen.



Gemeente:	Haarlem (HLM02)	3510	Kadastrale grens met perceelnummer
Sectie:	P	274	Bebouwing met huisnummer
Perceelnummer:	3510		Voorlopige kadastrale grens
Kadastrale grootte:			Administratieve kadastrale grens
Adres:	Amsterdamsevaart 274 , 2033AA Haarlem		
Schaal:	1:1.587		

De kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn geautomatiseerd gekoppeld. De kadastrale gegevens en de kaartlagen worden door het Kadaster en PDOK beschikbaar gesteld onder een CC BY 4.0-licentie. Geoloopt is niet gelieerd aan het Kadaster.

Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Voor de locatie 34: Amsterdamse Vaart/Wim Sonneveldstraat een vervolgstudie uit te voeren waarbij antwoord wordt gegeven op in ieder geval de volgende vragen:
 - Voor hoeveel huishoudens is er plaats op deze locatie, ervan uitgaande dat er optimaal met de ruimte wordt omgesprongen?
 - In hoeverre is het mogelijk een woonwagenlocatie op deze plekken in te passen in bestaande plannen en ontwikkelingen?
 - Welke hindernissen maatregelen dienen te worden genomen voordat een woonwagenlocaties kan worden gerealiseerd?
 - Hoe groot is de problematiek rond kabels en leidingen op deze locaties?
 - Een schetsontwerp en inzicht in de investeringsopgave per locatie maken onderdeel uit van de rapportage.

4 Locatie 41 Veldje Swammerdamstraat (t.o. CBR)

Dit veldje ligt direct ten noorden van de woonwagenlocatie Louis Pasteurstraat (blauwe vierkant naast kavel 1979 op bijgevoegde kaart). Op het terrein staat een transformatorhuisje. Er zijn recent enkele bomen geplaatst in het kader van Bomen in Schalkwijk. Het beschikbare oppervlak is ongeveer 600m².

Voorstel is om de verbinding te leggen met de huidige woonwagenlocatie Louis Pasteurstraat. Nadere onderzoek is nodig of het mogelijk is de weg (Schwannstraat) tussen het veldje en de huidige woonwagenlocatie bij deze ontwikkeling te betrekken. De totale oppervlakte beslaat ongeveer 1.000m². Aan de zuidzijde van de huidige woonwagenlocatie lijkt ruimte voor uitbreiding met twee standplaatsen (blauwe rechthoeken onder kavel 3433 en 3434 op bijgevoegde kaart).



Gemeente:	Haarlem (HLM02)		locaties binnen perceelgrens
Sectie:	P		Bebouwing met huisnummer
Perceelnummer:			Voorlopige kadastrale grens
Kadastrale grootte:			Administratieve kadastrale grens
Adres:	Professor Eijkmanlaan 10 , 2035XB Haarlem		
Schaal:	1:1.587		

De kaart is noordgericht. Adresgegevens zijn geautomatiseerd gekoppeld. De kadastrale gegevens en de kaartlagen worden door het Kadaster en PDOK beschikbaar gesteld onder een CC BY 4.0-licentie. Geoloopt is niet gelieerd aan het Kadaster.

Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

- Voor de locaties 41: Veldje Swammerdamstraat (t.o. CBR) en de directe omgeving van de bestaande woonwagenlocatie Louis Pasteurstraat een vervolgstudie uit te voeren waarbij antwoord wordt gegeven op in ieder geval de volgende vragen:

- Voor hoeveel huishoudens is er plaats op deze locaties, ervan uitgaande dat er optimaal met de ruimte wordt omgesprongen?
- In hoeverre is het mogelijk een woonwagenlocatie op deze plekken in te passen in bestaande plannen en ontwikkelingen?
- Welke hindernissen maatregelen dienen te worden genomen voordat een woonwagenlocaties kan worden gerealiseerd?
- Hoe groot is de problematiek rond kabels en leidingen op deze locaties?
- Een schetsontwerp en inzicht in de investeringsopgave per locatie maken onderdeel uit van de rapportage.

Bijlage A Toetsingscriteria woonwagenlocaties

1. Formuleren en vaststellen criteria

Nieuwe woonwagenlocaties dienen te voldoen aan wettelijke normen en aan vooraf opgestelde criteria. Doel van toetsing is om voldoende kwaliteit van de locatie te waarborgen. Nevendoel is om inzichtelijk te maken welke inspanning het kost (in geld en tijd) om een nieuwe locatie te realiseren. Op de beperkte vrije ruimte in Haarlem liggen al veel claims. Door mogelijke locaties te toetsen aan criteria ontstaat inzicht in de haalbaarheid van realisatie.

Binnen de criteria is onderscheid gemaakt in vereiste criteria en in wegingscriteria. De locaties dienen te voldoen aan de vereiste criteria. Locaties waarvoor dat niet geldt, vallen af. Bij de wegingscriteria vindt een inschatting plaats van de moeite, tijd en geld die het kost om een locatie geschikt te maken voor woonwagenstandplaatsen. Op basis van de scores op deze wegingscriteria kan worden bepaald om een locatie al dan niet tot woonwagenlocatie te ontwikkelen. De vereiste en wegingscriteria worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Vereiste criteria

Veiligheid

Locaties dienen goed bereikbaar en toegankelijk te zijn voor hulpdiensten.

Planologie

Woonwagens zijn een woonvorm en uitbreiding van locaties om te wonen vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG). Een nieuwe woonwagenlocatie zal ten koste gaan van een andere functie. Dat kan wringen met andere plannen. Omzetting naar de bestemming wonen/-woonwagenstandplaats mag niet ten koste gaan van de bestemming bedrijventerrein.

Als voor een kavel al een bouwvergunning is afgegeven, valt deze af als mogelijke woonwagenlocatie.

Locatie

Een locatie moet voldoen aan een minimum omvang. **Uitgangspunt is dat een woonwagenlocatie groot genoeg is voor het inpassen van minimaal 3 standplaatsen geschikt voor 3 of meer huishoudens.**

Wegingscriteria

Beschikbaarheid grond

Hierbij wordt gekeken naar de eigendomssituatie en wordt verkend welke inspanning nodig is om de kavel geschikt te maken als woonwagenlocatie.

Als het niet mogelijk is een locatie binnen een redelijke termijn te verwerven dan valt de locatie af.

Verwerving vindt in beginsel plaats door corporaties, Woonwagenstandplaatsen Kennemerland BV of woonwagenbewoners en niet door de gemeente.

Planschade

Bij wijziging van het bestemmingplan is er kans op planschade. Binnen dit locatieonderzoek gaat de aandacht uit naar zowel de kans op planschade als de omvang van de eventuele planschade.

Milieu

De nieuwe locaties dienen te voldoen aan alle wettelijke eisen. In een aantal situaties is het mogelijk om aan deze eisen te voldoen door extra voorzieningen te treffen. Deze vragen om extra investeringen. De omvang van deze investeringen wegen mee bij de beoordeling van een locatie.

	Vereiste criteria	Norm
2. Veiligheid	Bereikbaarheid hulpdiensten	Bereikbaarheid en parkeren hulpdiensten moet mogelijk zijn
	Toegankelijkheid	Locatie is vanaf meerdere kanten toegankelijk voor voertuigen van hulpdiensten
3. Planologie	Locatie	Binnen bestaand stedelijk gebied Niet ten koste van bedrijventerrein
	Woningbouwontwikkeling	Bouwvergunning afgegeven
4. Locatie	Minimum aantal standplaatsen plus ruimte voor inpassing	Ruimte voor inpassing van minimaal drie standplaatsen geschikt voor drie of meer huishoudens
	Wegingscriteria	
5. Beschikbaarheid grond	Bestemmingsplan	Mate van inspanning tot wijziging
	Staat van het terrein	Mate van inspanning voor geschikt maken
	Eigendom	Mate van inspanning voor verwerving gronden
	Tijdsduur	Periode dat locatie beschikbaar is
6. Planschade	Kans op planschade	Omvang kans op planschade
	Omvang planschade	Omvang eventuele planschade
7. Milieueisen	Geluid/hinder	Omvang investeringen in extra voorzieningen
8. Groen	Verlies van groen ten koste beeldkwaliteit, ecologische waarde of gebruikswaarde	Omvang van verlies aan groen, verdeeld over beeldkwaliteit, ecologische waarde of gebruikswaarde

Tabel Overzicht criteria locatieonderzoek

Bijlage B Overzicht onderzochte locaties

