



Onderwerp Besluit locatiekeuze Domus(Plus) en Skaeve Huse	
Nummer	2021/101189
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th./ Roduner F.J.
Programma/beleidsveld	2.3 Opvang, wonen en herstel
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente wil twee bijzondere woonzorgvoorzieningen realiseren in Haarlem, namelijk Domus(Plus) en 6 Skaeve Huse. De raad heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar potentieel kansrijke locaties hiervoor. Dit locatieonderzoek is nu afgerond. Het was geen eenvoudige opgave om locaties te vinden voor deze voorzieningen. Aan inwoners van Haarlem is daarom gevraagd hierover mee te denken. De door Haarlemmers aangedragen locaties hebben samen met de inbreng uit de gemeentelijke organisatie geleid tot een zogenaamde longlist van ruim 60 locaties in Haarlem. Al deze locaties zijn getoetst aan de door de raad vastgestelde toetsingscriteria met als doel te komen tot een eerste selectie van locaties. In oktober 2020 heeft de gemeenteraad 4 locaties vastgesteld welke kansrijk zijn. Deze locaties zijn betrokken in het vervolg van het locatieonderzoek en bewoners, instellingen en bedrijven uit de omgeving is gevraagd om hun inbreng. Deze inbreng van de omgeving wordt nu betrokken bij het maken van een keuze voor een geschikte locatie voor Domus(Plus) en een geschikte locatie voor Skaeve Huse. Voorgesteld wordt: - een project te starten om Domus(Plus) te realiseren aan de Nieuweweg 2 - een project te starten om Skaeve Huse te realiseren aan de Vergierdeweg 452/454 Als de raad niet kiest voor de Vergierdeweg en Nieuweweg, dan is het voorstel de Boerhaavelaan voor Domus(Plus) en Robertus Nurksweg voor Skaeve Huse aan te wijzen. De consequentie van een keuze voor de Robertus Nurksweg is dat dit de ontwikkelmogelijkheden voor Oostpoort aanzienlijk beperkt. Bij een keuze voor de Boerhaavelaan moet rekening gehouden worden met een langer tijdpad. Nadat de definitieve keuze met dit raadstuk is vastgesteld, worden beide processen gestart. Beide ontwikkelingen doorlopen hun eigen planning en volgen de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces; we bevinden ons nu in de pre-initiatieffase.



	dag en 7 dagen in de week aanwezigheid en bereikbaarheid van een beveiligder die toezicht houdt op de locatie en in de omgeving van Domus(Plus); 6. een wijkscouw uit te voeren en een plan van aanpak te maken voor een veilige(re) inrichting van de openbare buitenruimte rondom de woonvoorzieningen; 7. de locaties Vergierdeweg 452/454 en Nieuweweg 2 frequent mee te nemen in de surveillance door de handhavers van de gemeente en hierover ook afspraken te maken met de politie; 8. voor eventuele extra incidentele kosten voor maatregelen rondom beveiliging alvast een bedrag van 0,5 mln euro te reserveren binnen het beleidsveld 2.3 uit de middelen voor Opvang, Wonen en Herstel. de griffier, de voorzitter,
--	---

1. Inleiding

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 bewoners.

Domus(Plus)

Een deel van de Haarlemse daklozen kampt met verslaving en daaraan gerelateerde problematiek, soms in combinatie met een 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. Doordat zij te veel overlast veroorzaken worden zij steeds van de ene naar de andere opvangvoorziening gestuurd. Zowel voor overige bewoners, de hulpverleners als voor de omgeving is dit al jarenlang een probleem. Daarom wil de gemeente voor een groep van 24 mensen een speciale opvangvoorziening bouwen, waar zij hun leven lang kunnen blijven wonen ondanks de hardnekkige verslaving en problemen waar zij mee kampen. Deze voorziening noemen we een Domus(Plus).

Skaeve Huse

Ook is er een groep mensen die zelfstandig kan wonen maar met wie geen normale interactie mogelijk is. Zij veroorzaken in de wijk vaak overmatig geluidsoverlast, hebben een verzamelwoede of te veel huisdieren. Het is vaak de toegang tot een woning of opvanginstelling (meerdere keren) ontzegd. Vaak willen deze mensen niets met hulpverlening te maken hebben maar zij kunnen zich ook niet zelfstandig in de maatschappij staande houden. In alle gevallen is sprake van niet te

corrigeren antisociaal gedrag naar personen in de (directe) omgeving. Voor deze mensen die niet in staat zijn om in een groep te functioneren, wil de gemeente dat er maximaal 6 kleine, eenvoudige woningen bij elkaar op een plek op afstand van andere woningen komen. Deze woningen noemen we Skaeve Huse. Skaeve Huse bieden een allerlaatste kans om niet op straat te belanden. De praktijk uit andere gemeenten leert dat de doorstroming van de bewoners beperkt is.

Door mensen in Domus(Plus) of Skaeve Huse een plek buiten de woonwijk te bieden en zorg en toezicht die zij nodig hebben, voorkomen we dat zij nog meer problemen krijgen en veroorzaken voor hun omgeving.

Locatieonderzoek

Op 26 maart 2019 heeft het college het proces om te komen tot een locatiekeuze voor het realiseren van een Domus(Plus) voorziening en (maximaal 6) Skaeve Huse in Haarlem, vastgesteld. Op 11 juli 2019 zijn door de raad locatiecriteria voor beide voorzieningen vastgesteld en daarna is het locatieonderzoek gestart. Aan inwoners van Haarlem is gevraagd mee te denken over mogelijk geschikte locaties. Ruim 60 aangedragen locaties zijn getoetst aan de criteria. Op 22 oktober 2020 is door de raad besloten om de vier volgende locaties te betrekken in het vervolgonderzoek:

- Nieuweweg 2;
- Boerhaavelaan 57;
- Vergierdeweg 452/454;
- locatie nabij de Robertus Nurksweg.

Over deze locaties is de inbreng van de betrokken wijkraden en inwoners en bedrijven uit de (directe) omgeving gevraagd. Ook met NS en ProRail, de politie en professionals uit het veld is hierover gesproken. Een verslag van de inbreng en het participatie en communicatietraject dat is doorlopen in relatie tot het locatieonderzoek, staat in het participatieverslag (bijlage 1). In deze bijlage is ook een uitgebreide lijst met vaak gestelde vragen en antwoorden opgenomen.

Afwegingen

Bij de afweging tussen de verschillende locaties zijn verschillende onderdelen betrokken, zoals:

- *de inbreng van de betrokken wijkraden en inwoners en bedrijven uit de (directe) omgeving*
Dit is verwerkt in het participatieverslag. In alle vier de wijken is onder bewoners nauwelijks draagvlak voor het vestigen van één van de voorzieningen in hun wijk. Er zijn geen grote verschillen tussen de wijken geconstateerd. Wel waren veel Haarlemmers van mening dat niet twee locaties gekozen moeten worden ten oosten van het Spaarne. Verder werden vooral veel vragen gesteld en zorgen geuit over te verwachten overlast en reeds ervaren overlast.
- *de inbreng van politie*
Dit is verwerkt in het participatieverslag. De politie heeft over de vier locaties geadviseerd. De politie heeft geen bijzondere voorkeur voor of bezwaar tegen één van de locaties.



- *de inbreng van professionals uit de maatschappelijke opvang*
Dit is verwerkt in het participatieverslag. De professionals hebben geadviseerd met het oog op de doelgroep en zien de Vergierdeweg en Nieuweweg als locaties die beter geschikt zijn. Het is een prettige woonomgeving voor cliënten die toch op voldoende afstand is van andere woningen. De Nieuweweg biedt bovendien kansen om dagbesteding te organiseren op het eigen terrein of in het naastgelegen park. De ligging van het terrein van de AWZI (Boerhaavelaan) direct grenzend aan de hockeyclub zien zij als een nadeel.
- *de juridische risico's met betrekking tot de doorlopen planologische procedures*
Voor alle vier de locaties dient afgeweken te worden van het geldende bestemmingsplan. Ook geldt voor alle locaties dat voor de ontwikkeling een ontheffing van de provinciale omgevingsverordening noodzakelijk is. De te doorlopen procedure is voor alle vier de locaties gelijk. Hoewel de specifieke risico's per locatie verschillen, wordt niet verwacht dat de ene locatie 'makkelijker' of juist 'lastiger' zal zijn dan de andere. Met uitzondering mogelijk van de Boerhaavelaan waar de Skaeve Huse zeker niet maar Domus(Plus) onder voorwaarden mogelijk wél past binnen de omgevingsverordening.
- *de kosten voor realisatie*
Er zijn geen grote verschillen in realisatiekosten tussen de vier locaties. Wel speelt mee dat bij een ontwikkeling bij de Robertus Nurksweg rekening moet worden gehouden met lagere verkoopopbrengsten van de meest oostelijk gelegen gemeentelijke ontwikkelkavel binnen de zone Oostpoort. Bij de Vergierdeweg moet rekening gehouden worden met kosten voor het in stand houden van de boerderij Noord-Akendam.
- *de risico's en kansen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving*
Met name voor de Robertus Nurksweg en de Boerhaavelaan geldt dat er verschillende, concurrerende, ruimteclaims rond de beoogde locaties spelen. Voor de Nieuweweg 2 heeft de gemeente nog geen andere plannen gemaakt. Eerdere plannen voor de Vergierdeweg 452 zijn afgewezen en staan de ontwikkeling van Skaeve Huse dus niet in de weg.
- *de eigendomssituatie*
De Nieuweweg en Robertus Nurksweg zijn eigendom van de gemeente, dat is een voordeel. Voor de Boerhaavelaan geldt dat de huidige eigenaar (Hoogheemraadschap van Rijnland) de locatie zelf nog een aantal jaren in gebruik zal hebben. Het recreatieschap Spaarnwoude is de erfpachter van de Vergierdeweg 452/454 en is op zoek naar een partij die de grond en opstallen overneemt.
- *Geografische spreiding*
Uit de inbreng uit de wijken is gebleken dat het niet gewenst is om twee locaties te kiezen in Haarlem ten oosten van het Spaarne (Haarlem oost of Schalkwijk).

Met dit raadsbesluit wordt vastgesteld dat de Nieuweweg 2 een geschikte plek is voor het realiseren van Domus(Plus) en de Vergierdeweg 452/454 voor Skaeve Huse. Voor de Robertus Nurksweg en de Boerhaavelaan wordt niet gekozen omdat daar verschillende, concurrerende, ruimteclaims op en rond de beoogde locaties spelen. Bovendien wordt de locatie aan de Boerhaavelaan door de huidige eigenaar voorlopig nog niet beschikbaar gesteld.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. een project te starten om maximaal 6 Skaeve Huse te realiseren aan de Vergierdeweg 452/454;
2. een project te starten om Domus(Plus) te realiseren aan de Nieuweweg 2;
3. een beheerplan uit te werken voor beide locaties, naar voorbeeld van het 'Convenant beheersmaatregelen 24-uursopvang Wilhelminastraat';
4. als onderdeel van het beheerplan in de eerste periode (minimaal 6 maanden) zorg te dragen voor 24 uur per dag en 7 dagen in de week aanwezigheid en bereikbaarheid van een beveiligder die toezicht houdt op de locatie en in de omgeving van de Skaeve Huse;
5. als onderdeel van het beheerplan permanent zorg te dragen voor 24 uur per dag en 7 dagen in de week aanwezigheid en bereikbaarheid van een beveiligder die toezicht houdt op de locatie en in de omgeving van Domus(Plus);
6. een wijkscouw uit te voeren en een plan van aanpak te maken voor een veilige(re) inrichting van de openbare buitenruimte rondom de woonvoorzieningen;
7. de locaties Vergierdeweg 452/454 en Nieuweweg 2 frequent mee te nemen in de surveillance door de handhavers van de gemeente en hierover ook afspraken te maken met de politie;
8. voor eventuele extra incidentele kosten voor maatregelen rondom beveiliging alvast een bedrag van 0,5 mln euro te reserveren binnen het beleidsveld 2.3 uit de middelen voor Opvang, Wonen en Herstel.

3. Beoogd resultaat

De raad wordt gevraagd een besluit te nemen over een locatie voor Domus(Plus) en een locatie voor Skaeve Huse. Door mensen in Domus(Plus) of Skaeve Huse een vaste woonplek buiten de woonwijk te bieden wordt mogelijk gemaakt dat ervoor gezorgd wordt dat zij de zorg krijgen die zij nodig hebben en dat er tegelijk voldoende toezicht op de cliënten en hun omgeving is. Zo wordt voorkomen dat de cliënten nog meer problemen krijgen en dat zij overlast veroorzaken voor hun omgeving. De keuze voor de locaties impliceert ook dat wordt gestart met de ruimtelijke inpassing, het verder uitwerken van een beheerplan en het aanpakken van bestaande (aan de locatiekeuze gerelateerde) problematiek in de buurt van de locaties (zie punt 5 Vervolgstappen).

4. Argumenten

1. De locatie aan de Nieuweweg 2 wordt geschikt geacht voor Domus(Plus)

Het is een rustige en prettige woonomgeving voor de 24 cliënten die hier voor de rest van hun leven zullen wonen. Met intensieve begeleiding kunnen zij hun gedrag en levensstijl verbeteren. Er liggen geen gevoelige functies in de directe omgeving en door de ruime afstand tot de woonwijk en de intensieve inzet van beveiliging en begeleiding, wordt geen structurele afbreuk gedaan aan het leefklimaat in de omgeving. De boerderij en/of het park in de directe omgeving biedt kansen om de cliënten van Domus(Plus) een zinvolle dagbesteding te geven. De cliënten van Domus(Plus), die vaak



hun leven lang het gevoel hebben 'ongeschikt' te zijn en 'er niet bij te horen', hebben veel baat bij een zinvolle dagbesteding. De mogelijkheden daarvoor moeten in het vervolgtraject verder worden uitgewerkt. Daarnaast spelen de volgende overwegingen een rol in de keuze voor deze locatie:

- De locatie (grond en opstallen) is eigendom van de gemeente;
- Er zijn op deze kavel geen andere ontwikkelingen voorzien;
- De beoogde locatie van de nieuwbouw ligt op afstand van woningen. De loopafstand over de weg tot de dichtstbijzijnde woning is circa 400 meter. Hemelsbreed is deze afstand circa 180 meter;
- Op de locatie is voldoende ruimte voor het realiseren van dagbesteding voor de cliënten;
- De ervaren overlast in de omgeving is een belangrijk aandachtspunt. De vestiging van Domus(Plus) inclusief voorzieningen voor dagbesteding en maatregelen voor beveiliging en toezicht, biedt mogelijk ook kansen om het gevoel van veiligheid in de rest van het Reinaldapark te verbeteren.

Het plan voor Domus(Plus) en het terrein van de Nieuweweg 2 wordt verder uitgewerkt en bij de startnotitie van het project Domus(Plus) aangeboden aan de raad.

Randvoorwaarden voor realisatie van Domus(Plus) aan de Nieuweweg zijn:

- a. Randvoorwaarden rondom veiligheid en voorkomen van overlast:
 - In overleg met gemeente, zorginstelling en beveiliging en in afstemming met de politie moet er een aanpak komen die er op toeziet dat de door wijkbewoners ervaren overlast in en rond het Reinaldapark niet groter wordt en zich niet verplaatst naar de woonwijken.
 - Een beheerplan in samenspraak met zorgverlener, politie en omgeving moet deel uit maken van de plannen. Het beheerplan moet ook zien op veiligheid in het Reinaldapark en langs de fietsroutes.
 - Er moet door de gemeente een beveiliging worden ingehuurd die toezicht houdt op de woonvoorziening en de omgeving en die ook ingrijpt bij ongeregelde heden in de omgeving van Domus(Plus)/in het Reinaldapark. Zo biedt de vestiging van Domus(Plus) ook een kans om reeds ervaren overlast in de omgeving aan te pakken. Uiteraard in overleg met politie en handhaving.
 - De verlichting op de route over de Fuikvaartweg van Domus(Plus) naar de wijk wordt verbeterd om het gevoel van veiligheid voor bezoekers van het park te vergroten.
 - Door groen, water of een hekwerk wordt gezorgd voor een barrière tussen Domus(Plus) en de openbare ruimte.
- b. Randvoorwaarden rondom communicatie en samenwerking met de omgeving:
 - Er moet worden samengewerkt met belanghebbenden uit de omgeving (zoals wijkraad, organisaties en ondernemers en omwonenden). Daarom maakt en communicatie en inspraakplan deel uit van de plannen. Er is veel weerstand en wantrouwen in de wijk en het gevoel niet gehoord of niet serieus genomen te worden door de gemeente. De gemeente moet er daarom extra op inzetten om het vertrouwen van omwonenden in een goede uitvoering van het beheerplan te winnen en vergroten.

- Een ander belangrijk punt van aandacht is ervoor te zorgen dat de cliënten van Domus(Plus) in deze wijk een thuis vinden. De weerstand in de omgeving is namelijk ook nadelig voor de toekomstige cliënten van Domus(Plus). Zij zijn (nu) niet welkom in de buurt.
- c. Randvoorwaarden rondom ruimtelijke ordening:
- Een goede (landschappelijke) inpassing in relatie tot het park en de woningen aan de Nieuweweg is randvoorwaardelijk, net als een hoogwaardige architectuur en uitstraling die past bij de landelijke omgeving.
 - Met het ontwikkelen van Domus(Plus) moet er ook een plan komen voor het gebruik van de rest van de locatie: boerderij bestaande uit woning en achterhuis, schuur en loods en bijbehorende tuin en weiland. Een nieuwe functie van de boerderij en het omringende land versterkt bij voorkeur de functie van Domus(Plus). Het realiseren van dagbesteding op de locatie is een kans. In dat kader wordt gedacht aan het realiseren van een buurtproject in de vorm van een zogenaamde 'doe- of ontmoetingstuin' met bijvoorbeeld ruimte voor stadslandbouw, een pluktuin en een buurtkeuken of ateliers. Onderzocht moet worden of het woonhuis geschikt kan blijven voor bewoning.
 - Het verkrijgen van een ontheffing van de omgevingsverordening is randvoorwaardelijk voor het met goed gevolg doorlopen van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure.
- d. Financiële randvoorwaarden:
- Er moet voldoende budget beschikbaar zijn voor zowel de realisatie als het beheer van de plannen voor zowel Domus(Plus) als de rest van het terrein.

2. *De keuze voor de Vergierdeweg biedt kansen voor het opknappen van de boerderij*

De monumentale boerderij en overige opstallen verkeren nu in vervallen staat en de bedoeling is dat deze wordt opgeknapt. Het recreatieschap Spaarnwoude is erfpachter van grondeigenaar Staatbosbeheer. Het recreatieschap wil met de gemeente in gesprek met als doel een integraal plan te maken voor het herstel en beheer van het erf en opstallen en waar Skaeve Huse deel van uit maakt. Er zullen verschillende scenario's worden onderzocht voor de plek van de Skaeve Huse en de functie van de boerderij. Mogelijk kan een (deel van) de boerderij of andere opstallen op het terrein worden gebruikt voor de realisatie van één of enkele Skaeve Huse of bijvoorbeeld voor een beheerderskantoor of ruimte voor zorgverleners die de bewoners van Skaeve Huse bezoeken. Daarnaast spelen de volgende overwegingen een rol in de keuze voor deze locatie:

- Op deze locatie is voldoende ruimte voor de realisatie van maximaal 6 Skaeve Huse.
- De Skaeve Huse kunnen op afstand van en uit het zicht vanaf de openbare weg gerealiseerd worden;
- Er zijn op deze kavel geen andere ontwikkelingen voorzien. Een eerder plan voor het realiseren van een sauna is afgewezen;
- De beoogde locatie van de nieuwbouw ligt op afstand van woningen. De afstand hemelsbreed tot de dichtstbijzijnde woningen (aan de Slaperdijk en aan de Vergierdeweg) is circa 250 meter en de afstand hemelsbreed tot de woonwijk is bijna 400 meter.



Een plan voor Skaeve Huse en het herstel en gebruik van het terrein en opstallen aan de Vergierdeweg 452/454 wordt verder uitgewerkt en bij de startnotitie van het project Skaeve Huse aangeboden aan de raad.

Randvoorwaarden voor realisatie van maximaal 6 Skaeve Huse aan de Vergierdeweg zijn:

- a. Randvoorwaarden rondom veiligheid en voorkomen van overlast:
 - Een beheerplan in samenspraak met zorgverlener, politie en omgeving moet deel uit maken van de plannen. Ook de sportclubs en naastgelegen crematoria en begraafplaatsen moeten hierbij betrokken worden. Het plan moet ook toezien op een veilige fietsroute van en naar de sportclubs.
 - Er moet door de gemeente een beveiliging worden ingehuurd die toezicht houdt op de woonvoorziening en de omgeving en die ingrijpt bij ongeregelde heden in de omgeving. Uiteraard in overleg met politie en handhaving. Na een periode van 6 maanden wordt een evaluatie gehouden. De verwachting van de gemeente is dat de beveiliging op de locatie dan (eventueel in stappen) kan worden gereduceerd tot dagelijks toezicht in plaats van 24 uur per dag.
 - Door groen, water of een hekwerk wordt gezorgd voor een barrière tussen Domus(Plus) en de openbare ruimte.
 - Geluidsoverlast voor het naastgelegen crematorium wordt zoveel mogelijk voorkomen. Bijvoorbeeld door hiermee rekening te houden bij de inrichting van het perceel en door het plaatsen van een geluidwerende afscheiding.
- b. Randvoorwaarden rondom communicatie en samenwerking met de omgeving:
 - Er moet worden samengewerkt met belangenbehartigers van zowel de cultuurhistorische als natuurwaarden en met belanghebbenden uit de omgeving (zoals wijkraad, sportclubs, omwonenden en ondernemers). Daarom maakt een communicatie en inspraakplan deel uit van de plannen.
 - Hoewel de bewoners van Skaeve Huse geen gevaar vormen voor de omgeving is interactie met hun omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van dagbesteding, niet erg waarschijnlijk. Voor het vergroten van het gevoel van veiligheid van de mensen uit de omgeving is het juist wel belangrijk kennis te maken met de nieuwe bewoners.
- c. Randvoorwaarden rondom ruimtelijke ordening:
 - Het restaureren (minimaal in stand houden) van de monumentale boerderij en overige opstallen is een voorwaarde. Voor het behoud van de boerderij is het belangrijk dat deze een functie krijgt die ook op de lange termijn houdbaar is. De verschillende scenario's daarvoor worden onderzocht in samenspraak met de stakeholders. De functie van de boerderij verstevigt bij voorkeur de functie van de Skaeve Huse.
 - In de huidige situatie is de boerderij bewoond. Er moeten afspraken gemaakt worden over de woonruimte voor deze huidige bewoner. De bewoner heeft laten weten graag in (het huis tegen) de boerderij te blijven, ook als daar Skaeve Huse komen.

- Een goede landschappelijke inpassing die rekening houdt met zowel de cultuurhistorische als de natuurwaarde (van het veenweidegebied en de vogelpopulatie) maar ook met de belangen van de aangrenzende bedrijven, is randvoorwaardelijk.
 - Het verkrijgen van een ontheffing van de omgevingsverordening is randvoorwaardelijk voor het met goed gevolg doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.
- d. Financiële randvoorwaarden:
- Het erf en de opstallen zijn eigendom van Staatsbosbeheer en worden gepacht door het recreatieschap Spaarnwoude. De gemeente moet de locatie overnemen in ondererfpacht. Het recreatieschap is daartoe in principe bereid. De mogelijkheden voor het kopen van de grond en opstallen kunnen worden onderzocht. Zowel recreatieschap Spaarnwoude als Staatsbosbeheer moeten nog instemmen met de plannen. Daarna kunnen definitieve afspraken hierover worden voorbereid en bestuurlijk worden vastgelegd.
 - Er moet voldoende budget beschikbaar zijn voor zowel de realisatie als het beheer van de plannen voor zowel Skaeve Huse als voor het in stand houden van het monument (opstallen en erf).

Mogelijke functies erf en opstallen

Het realiseren van Skaeve Huse op deze plek beperkt de mogelijkheden voor het toekomstig gebruik van het monument (erf en opstallen). Toch zijn er verschillende opties die nader kunnen worden onderzocht. Omdat het hier geen entreefunctie naar het recreatiegebied Spaarnwoude betreft, is een publieksfunctie niet evident. En in verband met de natuurwaarde ook minder gewenst. Mocht de realisatie van Skaeve Huse op deze plek onverhoopt niet lukken, dan blijft de verkoop ten behoeve van restauratie en bewoning als logische keuze over. Functies waar aan kan worden gedacht zijn:

- Bewoning van één of enkele van de opstallen als Skaeve Huse.
- Bewoning van één of enkele van de opstallen door de huidige bewoner (dan wordt niet voldaan aan het afstandcriterium van 100 meter).
- Gebruik als beheerdersunit voor de beheerder van Skaeve Huse.
- Gebruik van een deel van de opstal als spreekkamer voor zorgverleners.
- Opknappen van de monumentale opstallen binnen een leerwerktraject (vergelijkbaar met Molen de Adriaan) en de opstallen in gebruik nemen als werkplaats voor leerwerkplekken in de sfeer van monumentenzorg.
- Stadslandbouw zonder brede publieksfunctie.
- Functies in relatie tot de aangrenzende begraafplaatsen en crematoria.
- Een combinatie van boven genoemde functies.

3. Een keuze voor de Robertus Nurksweg beperkt de ontwikkelmogelijkheden voor Oostpoort

De vestiging van Domus(Plus) of Skaeve Huse op deze plek kan namelijk van negatieve invloed zijn op de verdere marktverkenning en financiële mogelijkheden van de ontwikkelingen binnen Oostpoort. Deze locatie ligt namelijk op een afstand van minder dan 100 meter van een van de potentiële ontwikkelvelden binnen Oostport. Bovendien zijn vanwege de verkeerskundige afwikkeling



aanpassingen nodig aan de fly-over waarvoor ook ruimte nodig is. Daarom en vanwege de slechtere woonomgeving langs de drukke verkeersweg en fly-over wordt geadviseerd niet voor deze locatie te kiezen. Mocht de raad van de keuze voor de Nieuweweg of Vergierdeweg afzien, dan is de Robertus Nurksweg een goed alternatief voor met name maximaal 6 Skaeve Huse. Mocht de raad, als alternatief voor de Nieuweweg of Vergierdeweg, voor de locatie Robertus Nurksweg kiezen, dan wordt een plan verder uitgewerkt en bij de startnotitie van het project Skaeve Huse aangeboden aan de raad.

Overige afwegingen over deze locatie zijn:

- De grond is eigendom van de gemeente.
- Het ontwikkelen van plannen voor een woonvoorziening op deze locatie kan niet los gezien worden van de plannen voor Oostpoort. Met name gaat het om een goede inpassing in relatie tot de aan te passen fly-over en de ontwikkelkavel ten oosten van de Diakenhuisweg. Mocht toch voor deze locatie gekozen worden dan zal dit de onrendabele top voor Oostpoort verder vergroten. De programmatische consequentie voor het naastgelegen ontwikkelkavel is als volgt:
 - o Nieuw te bouwen woningen op deze ontwikkelkavel liggen op een afstand van minder dan 100 meter van de woonvoorziening, of
 - o Er kunnen op deze ontwikkelkavel geen woningen worden gebouwd maar een andere functie, zoals bijvoorbeeld kantoren, of
 - o Om voldoende afstand te creëren kunnen op deze ontwikkelkavel minder woningen worden gebouwd.
- Gezien de andere ruimtevragers in het gebied en de landschappelijke inpassing lijkt Skaeve Huse hier eenvoudiger inpasbaar dan Domus(Plus) omdat Skaeve Huse kleinschaliger is.
- De locatie kan gemakkelijk worden afgescheiden van de woonwijk en ontsloten via het fietspad langs de Robertus Nurksweg.
- De locatie is wel op afstand van woningen maar niet afgelegen en buiten de bewoonde wereld. De afstand tot aan de dichtstbijzijnde woningen is hemelsbreed circa 140 meter (Diakenhuisweg) en de loopafstand is ruim 300 meter (Suzette Noiretstraat).
- Als voor deze locatie gekozen wordt dan willen ProRail en NS graag betrokken zijn bij de verdere uitwerking vanwege de nabijheid van het spoor en mogelijke risico's in relatie tot de doelgroep. NS en ProRail hebben nadrukkelijk geen negatief advies uitgesproken voor deze locatie.
- Het organiseren van dagbesteding is niet mogelijk op de locatie zelf maar mogelijk wel in de nabije Waarderpolder.
- Het verkrijgen van een ontheffing van de omgevingsverordening is randvoorwaardelijk voor het met goed gevolg doorlopen van de bestemmingsplanprocedure.
- Omdat de locatie binnen het schietveld van het Fort bij de Liebrug (Stelling van Amsterdam) ligt is ook toestemming van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nodig. Die kan gegeven worden als groot openbaar belang wordt aangetoond én als geen andere locaties beschikbaar zijn.

4. *Bij een keuze voor de Boerhaavelaan 57 moet rekening gehouden worden met een langer tijdspad*

Het grootste risico voor deze locatie is namelijk de planning van de huidige eigenaar, het Hoogheemraadschap van Rijnland, voor het ontmantelen van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI). Daarna kan het terrein worden afgestoten en worden ingezet voor andere functies. Volgens het Hoogheemraadschap zal dat nog minimaal tot 2024 maar vermoedelijk tot medio 2025 duren. De bedoeling is om met het Hoogheemraadschap de toekomstige gebruiksmogelijkheden van het terrein verder te onderzoeken en overeenstemming te bereiken over de toekomstige aankoop van het terrein door de gemeente, na de ontmanteling van de afvalwaterzuiveringsinstallatie. Mocht de raad, als alternatief voor de Vergierdeweg of Nieuweweg, toch voor deze locatie willen kiezen, dan dient dus rekening te worden gehouden met de planning van het Hoogheemraadschap. Mogelijk wil het Hoogheemraadschap meedenken over de mogelijkheid om vanaf medio 2022 een klein deel van het terrein alvast in gebruik te geven. Daarover en over de bijbehorende voorwaarden zijn echter nog geen harde afspraken te maken. Bovendien is dit ook een mogelijke plek voor een proefboring voor geothermie. Mocht de raad, als alternatief voor de Nieuweweg of Vergierdeweg, voor de locatie Boerhaavelaan kiezen, dan wordt een plan verder uitgewerkt en bij de startnotitie van een project Domus(plus) of Skaeve Huse aangeboden aan de raad.

Overige afwegingen over deze locatie zijn:

- Het terrein grenst direct aan het terrein van hockeyclub Saxenburg en Buitenschoolse opvang 'Cool After School' die hier sinds maart 2020 gevestigd is. Omdat het terrein ruim genoeg is kan toch gezorgd worden voor ruim voldoende afstand.
- Er zijn meerdere (nog niet nader uitgewerkte) wensen voor ontwikkeling in dit gebied. Naast Domus(Plus) of Skaeve Huse zijn dat een boring voor geothermie, het uitbreiden van hockeyclub Saxenburg met een extra veld en het verplaatsen van volkstuinen ten behoeve van een woningbouwontwikkeling elders. Deze ontwikkelingen gaan niet perse goed samen.
- Het Hoogheemraadschap heeft zelf ook belangen in het gebied. Er wordt voor de afvoer van het afvalwater uit Schalkwijk een nieuw gemaal gebouwd. Ook is er een wens om de waterhuishouding in het gebied te verbeteren door het graven van open water.
- Gezien de afmetingen van het terrein ligt een keuze voor Domus(Plus) meer voor de hand dan Skaeve Huse. Bovendien is bij Domus(Plus) sprake van permanente aanwezigheid van beveiliging en toezicht. Een voorwaarde is dan dat vanuit de beveiliging van Domus(Plus) ook wordt bijgedragen aan het verminderen van de overlastproblemen op het parkeerterrein van Saxenburg. Een tweede voorwaarde is te zorgen voor voldoende dagbestedingsactiviteiten op het terrein voor de cliënten zodat zij weinig reden hebben om door de wijk te zwerven. Het terrein is daarvoor in principe geschikt.

5. Een locatie in de Waarderpolder is ongewenst

Een locatie in de Waarderpolder is door meerdere Haarlemmers geopperd. De Waarderpolder is niet vooraf uitgesloten en in het locatieonderzoek waren enkele plekken in de Waarderpolder opgenomen. Op 22 oktober 2020 is in de raad besproken dat locaties in de Waarderpolder bestemd zijn voor bedrijven en daarom afvallen. De gemeenteraad heeft een brief ontvangen namens 5 wijkraden waarin om het volgende werd verzocht: 'Zoek een locatie in de Waarderpolder voor



Domus(Plus) en de Skaeve Huse en geef die locatie de bestemming bijzondere of maatschappelijke doeleinden.’ De argumenten van de wijkraden voor dit verzoek zijn dat vanuit het perspectief van Haarlemmers minder overlast wordt verwacht als Domus(Plus) of Skaeve Huse in de Waarderpolder wordt gevestigd. Als redenen worden aangevoerd de grotere afstand tot woningen, de afwezigheid van mensen die minder weerbaar zijn (zoals kinderen en ouderen) en juist de aanwezigheid van particuliere beveiliging in de Waarderpolder. De raad heeft het college opdracht gegeven de brief van de vijf wijkraden af te handelen. De locaties in de Waarderpolder die opgenomen waren in het locatieonderzoek zijn allen nog een keer tegen het licht gehouden met het oog op mogelijke wijzigingen in de situatie. Dit heeft niet geleid tot andere inzichten. De argumentatie om Domus(Plus) en Skaeve Huse niet te vestigen in de Waarderpolder is als volgt verder onderbouwd:

Woonvoorzieningen passen niet in de Waarderpolder:

- Werkgelegenheid: Het betreft een gezoneerd bedrijventerrein waar geur-, geluidsoverlast mogelijk is en waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Een combinatie met wonen is daardoor niet mogelijk. Aanpassen van de zonering heeft een negatief effect op huidige bedrijfsvoering en toekomstige mogelijkheden van gevestigde bedrijven. Dit is onwenselijk omdat de werkgelegenheid in de Waarderpolder belangrijk is.
- Planschade: Bedrijven die beperkt worden in hun bedrijfsvoering als gevolg van het wijzigen van het bestemmingsplan kunnen wettelijk aanspraak maken op een vergoeding van geleden planschade. Dit kan tot een aanzienlijke kostenpost voor de gemeente leiden.
- Handhavingstraject: De gemeente pakt alle illegale woningen in de Waarderpolder aan met een handhavingstraject. Mensen die hier soms al jaren wonen zijn/worden gedwongen te verhuizen. Het toch vestigen van een nieuwe vorm van wonen op de Waarderpolder is politiek lastig uit te leggen.
- Risico van onbehoorlijk bestuur: De gemeente wil een betrouwbare partner zijn en consistent beleid voeren. Een vorm van wonen toestaan in de Waarderpolder is strijdig met beleid en (veelal recent) gemaakte afspraken.

Woonvoorzieningen in de Waarderpolder zijn strijdig met vastgesteld beleid:

- Coalitieprogramma Duurzaam Doen 2018-2022: In dit document geeft de coalitie duidelijk zijn visie op wonen in de Waarderpolder: ‘De komende tien jaar is, buiten de Oostpoort, woningbouw in de Waarderpolder niet aan de orde.’ (pagina 12)
- Economische Visie van Haarlem (gemeenteraad, juli 2020): In de Economische Visie Haarlem staat dat Waarderpolder Haarlem Business Park een monofunctioneel en gezoneerd bedrijventerrein is en dat deze locatie in beginsel behouden blijft voor werkfuncties die niet gecombineerd kunnen worden met wonen.
- Convenant Waarderpolder 2021-2021 (besluit college 2020/976702): Het convenant richt zich op economische groei en op het behouden, stimuleren en aantrekken van werkgelegenheid aan de hand van drie hoofdthema’s, namelijk intensiveren, verduurzamen en innoveren. Omdat de ruimte in Haarlem schaars is, is het intensiever te benutten voor de werkfunctie van de Waarderpolder urgent. In het convenant staat ook dat wonen in strijd is met het bestemmingsplan omdat wonen belemmerend is voor de economische functie van de Waarderpolder.

Vanuit het perspectief van bewoners is huisvesting op een bedrijventerrein minder gewenst:

- De toekomstige bewoners moeten hier in de meeste gevallen de rest van hun leven wonen en een bedrijventerrein is geen prettige woonomgeving
- Op de Waarderpolder zijn de meeste voorzieningen op afstand en net als op de 4 beoogde locaties zullen de toekomstige bewoners gebruik maken van voorzieningen in de omringende woonwijken

5. Vervolgstappen

1. Ruimtelijk planproces

Nadat de keuze gemaakt is wordt voor beide voorzieningen een apart project gestart. Voordat de eerste bewoners hun intrek kunnen nemen moeten nog een hoop zaken geregeld worden. Er moeten afspraken worden gemaakt en vastgelegd met de beoogde exploitanten en beheerders van de woonvoorzieningen. Voor de realisatie van Skaeve Huse wordt een samenwerking gestart met de Haarlemse woningbouwcorporaties. Voor Domus(Plus) wordt een aanbesteding voorbereid om een zorgverlener te selecteren. Voor de gemeente is er een rol weggelegd om de bouw en het gebruik van de woningen mogelijk te maken, door het opstellen van een bestemmingsplan. Beide ontwikkelingen doorlopen hun eigen planning en volgen de fases van het Haarlams Ruimtelijk Planproces:

1. Opstellen van een startnotitie voor beide projecten die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Wijkraden en stakeholders wordt gevraagd om hun inbreng voor de startnotitie.
2. Voorbereiden bestemmingsplan en afstemming met stakeholders (zoals provincie en waterschap maar ook wijkraden, belangengroepen en omwonenden).
3. Opstellen ontwerp bestemmingsplan en ter visie leggen door het college. Op het ontwerp bestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen.
4. Vaststellen van het bestemmingsplan door de raad waarop belanghebbenden in beroep kunnen bij de Raad van State.

2. Participatie met de buurt over het bestemmingsplan

Na het vaststellen van dit raadsstuk worden omwonenden en de betrokken wijkraden geïnformeerd over de keuze en het te doorlopen vervolgproces. De bedoeling is de omwonenden en betrokken wijkraden bij het vervolg te betrekken. Eerst wordt een communicatie- en participatieplan gemaakt en worden de te betrekken stakeholders in beeld gebracht. Wijkraden en stakeholders wordt gevraagd om hun inbreng voor de startnotitie en het ontwerp bestemmingsplan. Als het ontwerp bestemmingsplan is vrijgegeven voor inspraak worden omwonenden geïnformeerd op een informatie avond.

3. Opstellen van een beheerplan per locatie

Een beheerplan per locatie wordt opgesteld in samenspraak met omwonenden, politie, gemeente en zorginstelling en treedt in werking op het moment dat de woonvoorzieningen operationeel zijn. Met inwoners, bedrijven en organisaties uit de directe omgeving worden gesprekken gevoerd om kansen, risico's en beheersmaatregelen verder in beeld te brengen. De ervaringen die er al zijn met andere opvanglocaties in Haarlem, zoals bijvoorbeeld de locatie Wilhelminastraat, de locatie Velserspoort en



de locatie MS Aurora, dienen als input en voorbeeld voor de op te stellen beheerplannen. Een voorbeeld van een dergelijk beheerplan is aan dit raadsvoorstel toegevoegd als bijlage 2.

Uit de onlangs doorlopen participatie komen de volgende voorstellen en voorwaarden voort die deel uit zullen maken van het beheerplan:

- Goed bereikbaar aanspreekpunt bij de zorgverlener, politie en gemeente.
- 24 uur per dag aanwezige en bereikbare beveiliging bij Domus(Plus). De gemeente draag zorg voor het inschakelen van een beveiliging die ook toezicht houdt in de omgeving van de locatie. Bijvoorbeeld door het inhuren van een beveiligingsbedrijf.
- In de eerste periode (minimaal 6 maanden) ook 24 uur per dag aanwezige en bereikbare beveiliging bij Skaeve Huse. De gemeente draagt zorg voor het inschakelen van een beveiliging die ook toezicht houdt in de omgeving van de locatie. Bijvoorbeeld door het inhuren van een beveiligingsbedrijf. Na evaluatie, bijvoorbeeld na 6 maanden, kan worden besloten om de beveiliging af te bouwen.
- Afspraken over huisregels.
- Bij Domus(Plus) een avondklok. Cliënten moeten vanaf een bepaald tijdstip binnen zijn. De sanctie bij overtreden mag echter niet als gevolg hebben dat cliënten in de nacht in de omgeving rondzwerven.
- Geen gebruik van alcohol en middelen buiten de woonvoorziening. Personeel ziet daarop toe en grijpt ook in bij overtredingen buiten het eigen terrein.
- Geen vaste locatie waar drugs gedeald of gebruikt wordt in de directe omgeving van Domus(Plus) en Skaeve Huse. Personeel en beveiliging spreken drugsdealers daarop aan.
- Veilige inrichting van de openbare buitenruimte waaronder goede verlichting rondom de woonvoorzieningen en afscheiding van de openbare ruimte door middel van water, groen of een hekwerk.
- Regulier omwonenden overleg met de gemeente en zorginstelling waarbij ook de politie uitgenodigd wordt.
- Afspraken over schoon, heel en veilig houden van de openbare ruimte rondom de woonvoorzieningen.
- Cliënten van Domus(Plus) nemen verplicht deel aan dagbesteding.
- Clienten van Domus(Plus) of bewoners van Skaeve Huse mogen geen gevaar voor de samenleving of zichzelf opleveren.

4. Aanpak huidige ervaren overlast op de locaties

Er wordt een plan van aanpak gemaakt voor een veilige(re) inrichting van de openbare buitenruimte rondom de woonvoorzieningen. Als eerste stap wordt daarvoor in het tweede kwartaal van 2021 een wijkschouw gedaan; samen met afdeling handhaving van de gemeente, de politie, de wijkraad en een afvaardiging van bewoners en bedrijven uit de wijk. Op basis van de wijkschouw wordt een plan van aanpak gemaakt en worden afspraken over de uitvoering vastgelegd. Vanaf 2022 zullen de locaties prioriteit krijgen in het handhavingsplan en zal worden ingezet op intensivering van

handhavingsactiviteiten op deze locaties. Bij behandeling kadernota zal een besluit worden voorgelegd over de extra kosten voor handhaving.

Uit de onlangs doorlopen participatie komen de volgende voorstellen voort die deel uit zullen maken van de aanpak:

- Schouw openbare ruimte rondom de aangewezen locaties met aandacht voor veiligheid.
- Locaties worden frequent meegenomen in de surveillance door handhaving en er worden afspraken hierover gemaakt met de politie.
- Budget beschikbaar stellen voor aanpak van ervaren drugs gerelateerde overlast in de omgeving. Een voorwaarde is dat deze overlast zich niet mag verplaatsen richting bestaande woningen.
- Samen met omwonenden en overige belanghebbenden wordt cameratoezicht in de openbare ruimte overwogen.

5. De financiële kaders voor Skaeve Huse worden verder uitgewerkt

De uitwerking wordt aan de raad aangeboden tegelijk met een startnotitie voor het project. De volgende kosten zijn in beeld en deels geraamd (exclusief BTW):

- Jaarlijkse erfpacht: € 25.000,00
Deze kosten zijn opgegeven door het recreatieschap en zullen worden gedragen door de gemeente.
- Bouw-en woonrijp maken van het terrein: € 65.000,00
Deze kosten zijn bepaald op basis van een globale kostenraming en komen voor rekening van de gemeente.
- Realisatiekosten per (container) woning: € 95.000,00
Deze kosten zijn bepaald op basis van een globale kostenraming en komen voor rekening van de verhuurder, de bedoeling is daarover nadere afspraken te maken met een van de Haarlemse woningcorporaties>
- In stand houden of renovatie erf en monumentale opstallen: PM
Afhankelijk van de functie die wordt voorzien in de boerderij kan een budget geraamd worden.
- Jaarlijkse kosten beheer en onderhoud erf en opstallen: PM
- Jaarlijkse kosten beveiliging: PM
- Eenmalige kosten fysieke aanpassingen openbare ruimte (verlichting, hekwerken, camerabeveiliging): PM
- Jaarlijkse meerkosten handhaving: PM

De kosten voor toezicht en begeleiding bij de Skaeve Huse komen voor rekening van de gemeente en worden bekostigd uit het lokaal WMO budget ambulante begeleiding. Afhankelijk van de functie die gekozen wordt voor de boerderij zal er ook sprake zijn van opbrengsten.

6. De financiële kaders voor Domus(Plus) worden verder uitgewerkt

De uitwerking wordt aan de raad aangeboden tegelijk met een startnotitie voor het project. Er moet een plan van aanpak worden gemaakt over de organisatie van Domus(Plus). Domus(Plus) zal een regionale voorziening worden in het kader van de maatwerkvoorziening beschermd wonen. De



exploitatielasten worden in de huidige situatie volgens de financieringsmethodiek die voor Beschermd Wonen regiovoorzieningen geldt gedekt. Er is een landelijke wijziging in de bekostigingsmethodiek in voorbereiding waardoor dit mogelijk in de toekomst anders is. Mogelijk komen de exploitatielasten dan niet meer ten laste van gemeenten, maar van de Wet Langdurige Zorg. De gemeente zal de exploitatie aanbesteden aan een zorginstelling. De beveiligingskosten komen voor rekening van de gemeente. Net zoals dat geregeld is bij de locatie aan de Wilhelminastraat. Er moeten nog keuzes worden gemaakt over de realisatie van het gebouw en het toekomstige eigendom van de grond en het vastgoed. De grond en opstallen aan de Nieuweweg 2 zijn nu eigendom van de gemeente. De woning, die niet zal worden gebruikt voor Domus(Plus) wordt nu tijdelijk bewoond. Er is een vergunning voor een periode van vijf jaar voor het kamergewijs verhuren van de woning. De gemeente kan grond en vastgoed in eigen beheer houden of verkopen en terug huren. De grond is nu eigendom van de gemeente. De volgende kosten zijn in beeld en deels geraamd (exclusief BTW):

- Bouw-en woonrijp maken van het terrein: € 85.000,00
Deze kosten zijn bepaald op basis van een globale kostenraming en komen voor rekening van de gemeente.
- Realisatiekosten gebouw: € 3.175.000,00
Deze kosten zijn bepaald op basis van een globale kostenraming en komen voor rekening van de gemeente. Tenzij daarover andere afspraken worden gemaakt.
- Herstel en inrichting overige terrein en opstal Nieuweweg 2: PM
- Jaarlijkse kosten beheer en onderhoud Domus(Plus): PM
- Jaarlijkse exploitatiekosten Domus(plus): PM
- Jaarlijkse kosten beheer en onderhoud overige erf en opstallen Nieuweweg 2: PM
- Jaarlijkse kosten beveiliging: PM
- Eenmalige kosten fysieke aanpassingen openbare ruimte (verlichting, hekwerken, camerabeveiliging): PM
- Jaarlijkse meerkosten handhaving: PM

Afhankelijk van de functie die gekozen wordt voor de boerderij, het bijbehorende woonhuis en de rest van het terrein aan de Nieuweweg 2, zal er ook sprake zijn van opbrengsten. Voor Domus(Plus) is immers slechts een klein gedeelte van het perceel nodig. Er is nog geen voorstel over het toekomstige gebruik van de rest van het perceel en de boerderij. De bedoeling is om tegelijk met de startnotitie een eerste voorstel daarvoor uit te werken.

6. Participatieproces

1. Impact op de betrokken wijken

De bekendmaking van de vier beoogde locaties voor het realiseren van Domus(Plus) en Skaeve Huse heeft een bijzonder grote impact gehad op de direct omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen uit de vier betrokken gebieden. Haarlemmers voorzien dat de wijk kwetsbaarder wordt door het vestigen van woonvoorzieningen voor mensen met afwijkend woon- en leefgedrag. Zij uitten hun zorgen en bezwaren tegen de mogelijke komst van Domus(Plus) of Skaeve Huse veelvuldig

bij het daarvoor bestemde mailadres opvang@haarlem.nl. Vaak met klachten over beheer en onderhoud, zwerfafval en reeds ervaren overlast bij de vier locaties. Deels gaan de klachten over zwerfafval en de staat van onderhoud van de openbare ruimte. Een belangrijk onderdeel van deze zorgen en bezwaren is ervaren overlast en criminaliteit in de gebieden; met name gaat het om gebruik en dealen van drugs. De informatie die was opgenomen in de stukken die waren betrokken bij de besluitvorming in oktober 2020, is nog steeds accuraat. Dat betekent dat er geen ontwikkeling heeft plaatsgevonden in de geconstateerde overlast en criminaliteit op de vier locaties. Wel is er sinds de bekendmaking van de vier beoogde locaties sprake van een fors aantal (niet acute) meldingen over onveilige situaties bij het mailadres opvang@haarlem.nl. Met name gaat het om meldingen over het Stastokviaduct en het Reinaldapark en de directe omgeving. In de Boerhaavewijk gaat het om meldingen over de parkeerplaatsen bij Saxenburg, de Voorthuissenschool en het CBR. Het aantal meldingen bij opvang@haarlem.nl komt niet overeen met het veel geringer aantal meldingen dat bij politie en handhaving wordt gedaan. Regelmatig is sprake van jongeren die rondhangen op straat of in hun auto en achtergelaten afval. Dit roept een onveilig gevoel op bij buurtbewoners. De gemeente neemt samen met de politie maatregelen om het gevoel van onveiligheid te verminderen. Een voorbeeld daarvan is de recent verbeterde verlichting bij het Stastokviaduct en het afsluiten van de Fuikvaartweg door boomstammen.

De meldingen die in het kader van het locatieonderzoek zijn ontvangen, zijn gedeeld met handhaving en politie.

2. Corona

De bespreking van het locatieonderzoek in het college was oorspronkelijk gepland op 17 maart 2020. Als gevolg van de maatregelen rondom corona heeft het college destijds besloten het onderwerp aan te houden en enige maanden uit te stellen. Omdat burgerparticipatie in deze tijden niet mogelijk is op de manier die het college zou willen. Na de zomer van 2020 was de situatie rondom corona nog niet veranderd maar de behoefte aan Domus(Plus) en Skaeve Huse onverminderd groot. Daarom is besloten het locatieonderzoek verder te brengen en de participatiemethoden aan te passen aan de regels rondom corona. Daardoor heeft de communicatie tussen gemeente en omwonenden vooral 'op afstand' plaats gevonden, dus per e-mail, telefoon en digitaal. Er waren zeer beperkte mogelijkheden voor gesprekken waar deelnemers fysiek in dezelfde ruimte verbleven. Dat heeft de hoeveelheid en kwaliteit van de inbreng van omwonenden niet negatief beïnvloed maar wel de kwaliteit van de gesprekken hierover. Het voeren van een goed en genuanceerd gesprek waarbij kan worden ingespeeld op kansen en (gevoelens van) kwetsbaarheid werd 'op afstand' door bijna alle betrokkenen ervaren als lastiger.

3. Rol van de wijkraden

De betrokken wijkraden zijn een dag voor het algemeen bekend worden van de vier locaties hierover geïnformeerd door de gemeente. Zij hebben hun rol in het proces van het locatieonderzoek opgepakt door via de eigen kanalen de inwoners van de wijk verder te informeren en hebben de



inwoners geactiveerd om hun mening te geven over de woonvoorzieningen en de locaties. Soms samen met bewonersgroepen. De wijkraden waren ook (fysiek) aanwezig op de buurtgesprekken die in december 2020 zijn gevoerd met de wethouders. Daarna is in februari 2021 op verzoek van de wijkraden nog een gesprek tussen de betrokken wethouders en de voorzitters van de wijkraden geweest op het stadhuis. De voorzitters hebben laten weten dat zij niet tegen Domus(Plus) of Skaeve Huse in Haarlem zijn. Maar ook dat zij hebben ondervonden dat er onder de inwoners van hun wijk nauwelijks tot geen draagvlak voor een locatie is. Dat maakte dat een gesprek over de voorwaarden waaronder deze projecten wél in de beoogde wijken kunnen slagen op dit moment nauwelijks mogelijk was. Ondanks dat de meningen over de locaties op dit moment tegengesteld zijn, is de wens uitgesproken dat gemeente en wijkraden met elkaar in gesprek blijven hierover.

7. Risico's en kanttekeningen

1. In de omgeving van alle vier de locaties was het draagvlak klein

De bekendmaking van vier beoogde locaties voor het realiseren van Domus(Plus) en Skaeve Huse heeft voor onrust gezorgd bij direct omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen uit de vier betrokken gebieden. Dat is gebleken uit de participatie in de afgelopen maanden. Veel inwoners zijn overtuigd van nut en noodzaak van Domus(Plus) en Skave Huse in Haarlem. Sommige Haarlemmers vinden dat hiervoor geen plek is in de stad. Enkele inwoners spraken het vertrouwen uit dat de woonvoorzieningen goed en veilig ingepast kunnen worden op de beoogde locaties. De meeste reacties van omwonenden betroffen vragen en uitingen van ongerustheid over bestaande ervaren overlast en mogelijke toename daarvan als gevolg van de vestiging van Domus(Plus) en Skaeve Huse. Er wordt niet verwacht dat er mogelijke locaties in Haarlem zijn te vinden waar geen weerstand uit de omgeving ondervonden wordt.

2. Buurtbewoners zijn sceptisch over het locatieonderzoek en hebben zorgen over veiligheid

Naast zorgen over de huidige overlast zijn er ook veel vragen en zorgen over de komst van Domus(Plus) en Skaeve Huse. Omwonenden vragen zich af of dat extra overlast zal opleveren in de wijk en of de gemeente en politie wel in staat zijn om eventuele overlast adequaat te beheersen. Met name maken Haarlemmers zich zorgen over ouderen en kinderen in de wijk die eventueel met cliënten in contact kunnen komen. Ook waren er vragen over de gehanteerde criteria. Met name de 100 meter afstand tot bestaande woningen was een punt van kritiek en het ontbreken van 24 uur per dag toezicht bij Skaeve Huse. Voor veel Haarlemmers was het niet duidelijk waarom niet meer dan vier locaties (of juist andere locaties) betrokken zijn in het laatste deel van het locatieonderzoek. Een deel van de mensen die reageerden was zeer sceptisch over het locatieonderzoek. Zij hebben er geen vertrouwen in dat het proces eerlijk verloopt en denken dat de gemeente al lang (voor de start van het onderzoek) locaties op het oog had. Het feit dat cliënten zich vrij door de wijk kunnen bewegen, bijvoorbeeld om naar de supermarkt te gaan, vinden mensen uit de wijk een onveilig idee. Daarnaast maken huiseigenaren, met name van nieuwbouwwoningen, zich zorgen over de waarde van hun woning. Zij vragen zich af of de woningwaarde zal dalen als gevolg van de woonvoorziening in de wijk.

3. Om locaties geschikt te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig

Dat betekent dat niet zonder meer een woonfunctie (Skaeve Huse) of maatschappelijke functie (Domus(Plus)) mogelijk is en eerst zal moeten worden onderzocht of en hoe de nieuwe functie past en welke obstakels moeten worden geslecht om de nieuwbouw mogelijk te maken. Ook is voor alle vier de locaties een ontheffing van de provinciale omgevingsverordening NH2020 (17 november 2020) nodig. Voorgesteld wordt om voor beide projecten de procedure voor een postzegelbestemmingsplan te doorlopen. Volgens planning wordt daarvoor, voor beide projecten, voor het einde van dit jaar een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. De procedure om te komen tot een definitief vastgesteld bestemmingsplan duurt daarna circa 48 weken. Als het definitieve bestemmingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State. De beroep procedure kan circa een jaar duren. Als de procedure met een positief resultaat wordt afgerond, kan daarna een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen worden ingediend.

De grootste procedurele risico's voor beide projecten zijn de noodzakelijke ontheffing van de provinciale verordening en mogelijk een noodzakelijke ontheffing in het kader van de wet natuurbescherming.

4. Afspraken over bekostiging en exploitatie moeten nog worden vastgelegd

Nadat een besluit over de locaties genomen is er meer duidelijkheid en wordt gestart met het uitwerken van de plannen. De bedoeling is om bij de startnotitie voor beide projecten ook de financiële kaders inzichtelijk te maken en een procesvoorstel te doen voor de afspraken die met derde partijen moeten worden gemaakt. Zoals bijvoorbeeld grondeigenaren, de woningcorporaties en de zorginstellingen.

8. Uitvoering

Nadat de raad een besluit genomen heeft over twee locaties worden de betrokken wijkraden en de omgeving hierover geïnformeerd. En er worden twee aparte projecten gestart. Voor beide projecten wordt een startnotitie voorbereid die volgens planning voor de zomer wordt aangeboden aan de commissie Samenleving. Daarnaast wordt in het tweede kwartaal van 2021 een wijkschouw georganiseerd en een plan gemaakt om ervaren overlastsituaties aan te pakken.

Hieronder volgt een indicatieve planning voor beide projecten. In deze planning is rekening gehouden met 1 jaar beroep en bezwaar. Flora en fauna onderzoek kan er toe leiden dat de periode tot aan het vrijgeven van een ontwerp bestemmingsplan voor inspraak langer wordt.

Indicatieve planning Skaeve Huse Vergierdeweg

<i>periode</i>	<i>activiteit</i>	<i>besluitvorming</i>
Q2 2021	wijkschouw en plan van aanpak	
Q2 2021	startnotitie en financiële kaders	raad
Q2 2021	Vastleggen afspraken met recreatieschap en Staatsbosbeheer	B&W
Q4 2021	vrijgeven ontwerp bestemmingsplan voor inspraak	B&W



Q3 2022	vaststellen definitief bestemmingsplan	raad
t/m Q3 2023	periode beroep en bezwaar	
Q1 2023	vaststellen afspraken met woningcorporatie	B&W
Q2 2023	definitief ontwerp woningen en participatie met omgeving	
Q3/Q4 2023	verkrijgen grond	raad
Q3/Q4 2023	opstellen beheersplan met omgeving	
Q3/Q4 2023	omgevingsvergunning t/m onherroepelijk	
t/m Q2 2024	realisatie	
Vanaf Q3 2024	gebruiksperiode	

Indicatieve planning Domus(Plus) Nieuweweg

<i>periode</i>	<i>activiteit</i>	<i>besluitvorming</i>
Q2 2021	wijkschouw en plan van aanpak	
Q2 2021	startnotitie en financiële kaders realisatie en exploitatie	raad
Q4 2021	vrijgeven ontwerp bestemmingsplan voor inspraak	B&W
Q3 2022	vaststellen definitief bestemmingsplan	raad
t/m Q3 2023	periode beroep en bezwaar	
Q1/Q2 2023	aanbestedingen zorg en bouw	B&W
Q3/Q4 2023	definitief ontwerp gebouw en participatie met omgeving	
Q1/Q2 2024	opstellen beheersplan met omgeving	
Q1/Q2 2024	omgevingsvergunning t/m onherroepelijk	
t/m Q1 2025	realisatie	
Vanaf Q2 2025	gebruiksperiode	

7. Bijlagen

Bijlage 1: participatieverslag

Bijlage 2: voorbeeld beheerplan