



Onderwerp	
Nader te onderzoeken locaties	
Nummer	2020/237677
Portefeuillehouder	Meijs M-Th./ Roduner F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	Er is een locatie onderzoek gedaan ten behoeve van de realisatie van Domus(Plus) en Skaeve Huse in Haarlem. Het is geen eenvoudige opgave om locaties te vinden voor deze voorzieningen. Aan inwoners van Haarlem is daarom gevraagd hierover mee te denken en suggesties te doen voor beide projecten. Daar zijn veel reacties op gekomen die, samen met inbreng vanuit de gemeentelijke organisatie, hebben geleid tot een zogenaamde longlist van circa 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. Op basis van de toets is het merendeel van de voorgestelde locaties afgefallen. Tegelijkertijd kwam uit de toets een aantal locaties naar voren. Voor 6 van deze locaties is een nadere uitwerking gemaakt. Met deze nota stelt de raad vast welke van deze 6 locaties kansrijk zijn en worden betrokken in het vervolg van het locatie-onderzoek en waarover de bewoners, instellingen en bedrijven uit de omgeving zal worden gevraagd om hun inbreng. Op basis van inbreng van de omgeving, kan integraal en met oog voor alle belangen een keuze gemaakt worden voor de meest geschikte locatie voor Domus(Plus) en voor de meest geschikte locatie voor Skaeve Huse. Het is daarbij niet de bedoeling om beide projecten op één locatie te realiseren. Omdat uiteindelijk 2 locaties nodig zijn, vraagt het college aan de raad om nu van de 6 locaties er 2 af te laten vallen en 4 locaties, die zij mogelijk geschikt acht, aan te wijzen voor het vervolgonderzoek. Met als doel dat van deze 4 uiteindelijk de 2 meest geschikte plekken door de raad gekozen worden. Nadat een definitieve keuze is gemaakt worden twee processen opgestart: één voor Domus(Plus) en één voor Skaeve Huse. Beide ontwikkelingen doorlopen de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces; we bevinden ons nu in de pre-initiatieffase.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering. Tevens adviseert de commissie Ontwikkeling de raad inzake de bekrachtiging van de door het college opgelegde geheimhouding.
Relevante eerdere besluiten	BBV 2016/324154 beleidskader opvang, wonen en herstel in raadsvergadering 22 september 2016.

	BBV 2016/415077 uitvoeringsprogramma maatschappelijke opvang in commissie Samenleving op 24 november 2016. BBV 2018/425113 aankoop Nieuweweg 2 in raadsvergadering 18 oktober 2018. BBV 2018/210276 Kredietaanvraag aankoop Nieuweweg 2 te Haarlem ten behoeve van opvangvoorziening Domus(Plus) in raadsvergadering 18 okt 2018. BBV 2019/158104 informatienota over het proces voor Domus(Plus) en Skaeve Huse in college van B&W op 26 maart 2019. BBV 2019/ 331996 raadsstuk over Domus(Plus) en Skaeve Huse: bijzondere woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare daklozen in raadsvergadering op 11 juli 2019.
Besluit College d.d. 8 september 2020	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. Het college besluit voorts: 2. Op de gehele bijlage 1 en bijlage 2 bij deze nota, op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, geheimhouding op te leggen op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente, het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen en het belang dat omwonenden en bedrijven uit de omgeving erbij hebben als eerste kennis te nemen van de informatie, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding is tijdelijk en geldt voor de tijd die het kost om, nadat de raad haar besluit heeft genomen, de mensen die het betreft ordentelijk te informeren (circa 1 week). de secretaris, de burgemeester,
Besluit Raad d.d.27 OKT 2020 (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Vast te stellen dat de uitgewerkte locaties 1, 3, 5 en 6 (zoals genoemd in bijlage 1), mogelijk geschikt zijn voor het realiseren van een project Domus(Plus) of (maximaal 6) Skaeve Huse; 2. Locatie 1, 3, 5 en 6 (zoals genoemd in bijlage 1) te betrekken in het vervolg van het locatie-onderzoek voor het realiseren van een project Domus(Plus) of (maximaal 6) Skaeve Huse en hierover de inbreng van de betrokken wijkraden en inwoners en bedrijven uit de (directe) omgeving te vragen; 3. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, opgelegde geheimhouding op de gehele bijlagen 1 en 2 op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente, het voorkomen van



	onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen en het belang dat omwonenden en bedrijven uit de omgeving erbij hebben als eerste kennis te nemen van de informatie, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. De geheimhouding is tijdelijk en geldt voor de tijd die het kost om, nadat de raad haar besluit heeft genomen, de mensen die het betreft ordentelijk te informeren (circa 1 week).
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.

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).

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 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 buiten de woonwijken komen. Deze woningen noemen we Skaeve Huse. Skaeve Huse bieden een allerlaatste kans om niet op straat te belanden. Bij Skaeve Huse is sprake van beperkte begeleiding, met name gericht op beheer en handhaving. 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.

Op 26 maart 2019 heeft het college het voorbereidings- en besluitvormingsproces 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 locatiecriteriën voor beide voorzieningen vastgesteld. Daarna is gestart met een locatiestudie voor Domus(Plus) en Skaeve Huse. Het is geen eenvoudige opgave om locaties te vinden voor deze voorzieningen. Aan inwoners van Haarlem is daarom gevraagd hierover mee te denken en mogelijke suggesties te doen voor beide projecten. Daar zijn veel reacties op gekomen, tot vlak voor besluitvorming hebben betrokken burgers suggesties ingebracht. Samen met inbreng vanuit de gemeentelijke organisatie, heeft dit geleid tot een zogenaamde longlist van meer dan 60 locaties in Haarlem. Al deze locaties zijn getoetst aan de vastgestelde toetsingscriteria met als doel te komen tot een eerste selectie van locaties. Een nader onderzoek van deze selectie van locaties vindt u in bijlage 1. De toets rapportage vindt u in bijlage 2. De toetsingscriteria zijn bedoeld om te toetsen of een locatie in principe haalbaar is voor het beoogde gebruik. De criteria zijn niet bedoeld als knock-out criteria, waarbij een locatie zonder meer onbruikbaar is als aan één criterium niet wordt voldaan. De vastgestelde toetsingscriteria zijn:

Sector	Toetsingscriterium	Norm
<i>Veiligheid</i>	Bereikbaarheid hulpdiensten	Toegankelijkheid en parkeren hulpdiensten moet mogelijk zijn
	Afstand tot kwetsbare bestemmingen	Minimaal 100 meter
	Actuele hotspot/overlastlocatie	Geen overlastlocatie
<i>Distantie buurt/bewoners</i>	Afstand tot bewoning	Minimaal 100 meter
<i>Planologie</i>	Ecologische hoofdstructuur	Geen kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones
	Staat van het terrein	Bij voorkeur onbebouwd
<i>Beschikbaarheid grond</i>	Bestemmingsplan Domus(Plus)	Bestemming maatschappelijke doeleinden of herbestemming haalbaar.
	Bestemmingsplan Skaeve Huse	Bestemming wonen of herbestemming haalbaar
	Grondpositie	Gemeenteground of aankoop moet mogelijk zijn
	Grondoppervlakte Domus(Plus)	2.000 m ²
	Grondoppervlakte Skaeve Huse	1.000 m ²
	Tijdsduur beschikbaarheid locatie	Minimaal 15 jaar



Op basis van de toets is het merendeel van de voorgestelde locaties afgevalen. Geen enkele locatie voldoet aan alle criteria, in de meeste gevallen omdat de voorziening niet past in het geldende bestemmingsplan. Tegelijkertijd kwam uit de toets een aantal locaties naar voren. Voor 6 van deze locaties is in bijlage 1 een nadere uitwerking gemaakt die ziet op:

1. Actuele hotspot of overlastlocatie;
2. Ruimtelijke en planologische mogelijkheid en bevoegdheid;
3. Fysieke inpassing van de voorziening;
4. Eigendom of mogelijkheid tot pacht of aankoop;
5. Bereikbaarheid van basisvoorzieningen voor toekomstige bewoners;
6. Onvoorziene ontwikkelkosten.

Met deze nota stelt de raad vast welke van de 6 locaties zij mogelijk geschikt acht en welke worden betrokken in het vervolg van het locatie-onderzoek en waarover de bewoners, instellingen en bedrijven uit de omgeving zal worden gevraagd naar hun inbreng. Op basis van inbreng van de omgeving, kan de raad integraal en met oog voor alle belangen een keuze maken voor de meest geschikte locatie voor Domus(Plus) en voor de meest geschikte locatie voor Skaeve Huse. Het is daarbij niet de bedoeling om beide projecten op één locatie te realiseren.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Vast te stellen dat de uitgewerkte locaties 1, 3, 5 en 6 (zoals genoemd in bijlage 1), mogelijk geschikt zijn voor het realiseren van een project Domus(Plus) of (maximaal 6) Skaeve Huse;
2. Locatie 1, 3, 5 en 6 (zoals genoemd in bijlage 1) te betrekken in het vervolg van het locatie-onderzoek voor het realiseren van een project Domus(Plus) of (maximaal 6) Skaeve Huse en hierover de inbreng van de betrokken wijkrazen en inwoners en bedrijven uit de (directe) omgeving te vragen;
3. De door het college op basis van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, opgelegde geheimhouding op de gehele bijlagen 1 en 2 op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente, het voorkomen van onevenredige beoordeling of benadeling van bij deze aangelegenheid betrokken andere partijen en het belang dat omwonenden en bedrijven uit de omgeving erbij hebben als eerste kennis te nemen van de informatie, als bedoeld in artikel 10, tweede lid aanhef en onder b, f en g van de Wet openbaarheid van bestuur, in zijn eerstvolgende vergadering te bekrachtigen op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet. De geheimhouding is tijdelijk en geldt voor de tijd die het kost om, nadat de raad haar besluit heeft genomen, de mensen die het betreft ordentelijk te informeren (circa 1 week).

3. Beoogd resultaat

De raad wordt gevraagd een besluit te nemen over welk van de 6 locaties worden betrokken in het vervolg van het locatie-onderzoek en waarover de inbreng van de betrokken wijkraaden en inwoners en bedrijven uit de (directe) omgeving wordt gevraagd.

De volgende stap in het proces is om de inbreng van de betrokken wijkraaden en inwoners en bedrijven uit de (directe) omgeving van deze locaties te vragen. Daarvoor wordt eerst een algemene informatie-bijeenkomst georganiseerd en daarna worden met de verschillende buurten gesprekken gevoerd over de specifieke locaties. Al dan niet digitaal. Het locatie onderzoek wordt afgesloten met een raadsstuk waarin de raad gevraagd wordt haar commitment uit te spreken voor 2 locaties; één voor Domus(Plus) en één voor Skaeve Huse. Omdat uiteindelijk 2 locaties nodig zijn, vraagt het college aan de raad om nu van de 6 locaties er 2 af te laten vallen en 4 locaties, die zij mogelijk geschikt acht, aan te wijzen voor het vervolgonderzoek. Met als doel dat van deze 4 uiteindelijk de 2 meest geschikte plekken door de raad gekozen worden.

4. Argumenten

1. *Er zijn circa 60 locaties getoetst aan de criteria*

De resultaten van de toetsing zijn weergegeven in een rapportage. Bijlage 1 bevat een nadere beoordeling van de 6 locaties die in aanmerking komen voor nader onderzoek. Bijlage 2 bevat de rapportage waarin staat hoe alle aangedragen locaties scoorden in de toets aan de locatiecriteriën.

2. *Er zijn meer locaties in de gemeente Haarlem gevonden dan dat er nodig zijn*

Het is de bedoeling om uiteindelijk één locatie voor Skaeve Huse en één locatie voor Domus(Plus) te vinden. Omdat de keuze groter lijkt te zijn dan vooraf verwacht, kunnen locaties waar een ander gebruik is voorzien, nu of in de toekomst, buiten beschouwing worden gelaten. Daarom wordt voorgesteld om de volgende locaties, die positief uit de toets kwamen, niet verder te onderzoeken:

- Locaties waar de ontwikkeling van woningen beoogd is en die bijvoorbeeld in een ontwikkelzone liggen of waarvoor al een startnotitie is vastgesteld.
- Locaties in de Waarderpolder die bestemd zijn voor bedrijven. Volgens het bestemmingsplan mag niet worden gewoond in de Waarderpolder.
- Locaties die zijn gelegen op sportparken.

3. *Er zijn 6 locaties nader onderzocht*

In bijlage 1 staat welke 6 locaties dat zijn. De raad beslist over welke van deze locaties ook de inbreng van de betrokken wijkraad en inwoners en bedrijven uit de (directe) omgeving gevraagd wordt. Op basis van de inbreng uit de omgeving kan straks ook worden bepaald welke locatie(s) meer geschikt is/zijn voor Domus(Plus) en welke voor Skaeve Huse.

4. *Het locatie onderzoek kan voor onrust in de betrokken wijken zorgen*

Daarom willen we alleen de (4) meest kansrijke locaties waarvan we verwachten dat de voorzieningen binnen afzienbare termijn gerealiseerd kunnen worden betrekken in het vervolgonderzoek. De raad neemt in haar overweging mee:



- dat uiteindelijk twee locaties nodig zijn;
- dat een geografische spreiding van locaties de voorkeur heeft;
- dat de omgeving wordt betrokken bij de keuze van locaties.

5. De 2 bijlagen bij deze nota worden later openbaar gemaakt

De gehele bijlagen 1 en 2 zijn (tijdelijk) geheim om te voorkomen dat grondeigenaren of andere partijen voorinformatie kunnen vinden op basis waarvan zij de beoogde locaties speculatief aan zouden kunnen kopen. Dit raakt de financiële belangen van de gemeente. Bovendien willen we ervoor zorgen dat alle betrokkenen (zoals omwonenden van de beoogde locaties) gelijktijdig (door de gemeente) worden geïnformeerd over het voornemen van de gemeente. De geheimhouding is slechts tijdelijk en geldt alleen voor de tijd die het kost om, nadat de raad haar besluit heeft genomen, de mensen die het betreft ordentelijk te informeren (circa 1 week).

5. Risico's en kanttekeningen

1. Niet alle te onderzoeken locaties zijn eigendom van de gemeente

Dat geldt voor 4 van de 6 nader uitgewerkte locaties. In bijlage 1 staat om welke locaties het gaat. Op basis van een allereerste verkenning wordt verwacht dat de grondeigenaren bereid zijn met de gemeente in gesprek te gaan over pacht of aankoop van de locaties. Mocht een grondeigenaar niet willen meewerken aan de plannen, dan zal een locatie om die reden (alsnog) afvallen. Het gesprek met grondeigenaren wordt hervat nadat de raad over deze nota heeft besloten.

2. Aan de gemeenten in de regio is gevraagd om mee te denken over een plek voor Domus(Plus)

Aan de gemeenten uit de Veiligheidsregio Regio Kennemerland (Beverwijk, Bloemendaal, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Uitgeest, Velsen en Zandvoort) is gevraagd of zij mogelijk binnen de eigen gemeentegrenzen beschikken over een locatie die geschikt is voor het realiseren van een Domus(Plus)voorziening. Tot nu toe heeft geen van de betrokken gemeenten een concreet voorstel voor een locatie gedaan. Gezien de urgentie en de regiofunctie van Haarlem willen we doorgaan met het onderzoeken van mogelijk geschikte locaties in Haarlem. Voor Skaeve Huse is de afspraak dat iedere gemeente die voor zich realiseert.

6. Vervolg

Oktober 2020	Raadsbesluit over (4) nader te onderzoeken locaties die mogelijk geschikt zijn
November 2020	Informatie verstrekken en gesprekken met de buurten
December 2020/ Januari 2021	Afronden locatie onderzoek met inbreng omwonenden (van 4 naar 2 locaties)
Feb./Maart 2021	Raadsbesluit over 2 locaties (1 locatie voor Domus(Plus) en 1 locatie voor Skaeve Huse)

Nadat de raad haar besluit heeft genomen wordt de communicatie met de omgeving van de betreffende locaties voorbereid. De locaties zijn geheim en worden circa een week nadat de raad haar besluit heeft genomen bekend gemaakt. Bewoners, instellingen en bedrijven uit de omgeving worden dan gelijktijdig geïnformeerd en uitgenodigd voor een informatie-bijeenkomst over de potentiële locatie in hun wijk; al dan niet digitaal. Zij krijgen dan informatie over wat een

Domus(Plus) of Skaeve Huse in hun omgeving betekent. Daarna worden in de verschillende buurten gesprekken gevoerd met omwonenden. De inbreng van omwonenden kan de gemeenteraad betrekken bij haar keuze voor een definitieve locatie.

Nadat een definitieve locatie gekozen is worden twee processen opgestart: één voor Domus(Plus) en één voor Skaeve Huse. Beide ontwikkelingen doorlopen de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces; we bevinden ons nu in de pre-initiatiefase. Allereerst wordt, in de initiatiefase, voor beide projecten een startnotitie met Plan van Aanpak en een Participatie en Inspraakplan gemaakt. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking van de plannen opgesteld in samenspraak met de omgeving. Met omwonenden, de (nog te selecteren) uitvoerende zorgpartner en de politie wordt een beheerplan opgesteld, zodat eventuele overlast zoveel mogelijk beperkt kan worden.

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Pre initiatiefase (eerste scan aangaande wenselijkheid en kansrijkheid)	• Locatiekeuze	• Raad	Q1 2021
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	• Startnotitie • Participatie en Inspraakplan	• Raad	Q2/Q3 2021
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	• Stedenbouwkundig kader (SPvE) • Functioneel en technisch PvE • Businesscase • Beheerplan	• Raad	2021/2022
Ontwerpfase	• Gebouwoontwerp • Inrichtingsplan openbare ruimte	• B&W	
Vorbereidingsfase	• Juridisch-planologische procedure (nog te bepalen) • Selectie marktpartij	• Raad • B&W	
Realisatiefase	• Uitvoering		

7. Bijlagen

Er zijn 2 (geheime) bijlagen:

1. Nader onderzoek 6 locaties
2. Rapportage locatiestudie Domus(Plus) en Skaeve Huse