

Locatiestudie Domus(Plus) en Skaeve Huse

Woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare daklozen

Kritisch bevind over ondeugdelijk rapport Gemeente Haarlem.

Namens Wijkraad Parkwijk, Zuiderpolder, Penningsveer.

Haarlem, 3 januari 2021,

Ir. Ronald B. Fukken, stedenbouwkundige,

Adviseur Wijkraad PWZPPV..

Bij Domus+ gaat het om 20 tot 25 personen, groep in 1 gebouw en Skaeve Huse, circa 6 zelfstandige wooneenheden, liefst gespreid.

4 september 2019 werd aan wv-studio te Amsterdam opdracht gegeven om een locatie onderzoek te doen voor Domus+ en Skaeve Huse. Dit nadat het College van B&W het perceel Nieuweweg 2 voor de vestiging van Domus+ had aangekocht. En na protesten van omwonenden door de Gemeente Raad was teruggefloten.

De gemeente Haarlem heeft een longlist met mogelijke locaties en toetsingscriteria ter beschikking gesteld voor dit onderzoek. In dit document is voor alle locaties weergegeven hoe deze zich verhouden tot de toetsingscriteria. Hoewel moeilijk te bewijzen en ook zeker ontkend zal worden, kan een vermoeden van doelredenering niet weggenomen worden.

De 100 meter norm is uiterst discutabel. Elders wordt ook wel uitgegaan van 300 m., wat ook al gering lijkt voor deze categorie bewoners. M.n. voor Skaeve Huse wordt elders ook 700 m. aangehouden, volledige visuele afscherming en 24/7 beheerderstoezicht, waarin de gemeente Haarlem niet denkt te voorzien.

In het locatie onderzoek wordt uitgegaan van een enkele stip met daar omheen een straal getekend van 100m. Aangezien het gebouw groter zal zijn dan deze stip had de gemeente vollediger geweest als de straal tenminste was opgerekt voor de grootte van het gebouw + erf (dus minimaal 150m).

Uit de gekozen toetsingscriteria komen met name stadsrand locaties naar voren als 'goede' locaties.

Locatie-eisen die deze locaties minder geschikt maken, zijn niet vermeld. Zo zijn er geen eisen opgenomen ten aanzien van verkeersstromen (recreatief, dan wel hoofdroute van en naar Amsterdam), en worden meerdere mogelijkheden bij voorbaat of halverwege het proces uitgesloten, zoals bestaande bebouwing, nabijheid van sportverenigingen, Waarderpolder, als ook locaties in de ecologische hoofdstructuur.

Stadsrandlocaties die volgens de Gemeente hoog scoren:

- | | |
|---|---|
| • Locatie 1: Vergierdeweg 458, boerderij | <i>betreft een monument</i> |
| • Locatie 2: Vergierdeweg 314-342, | <i>idem</i> |
| • Locatie 25: Boerderij Vergierdeweg 344 | <i>te klein perceel</i> |
| • Locatie 11, 36, 44: ten zuiden fly-over IKEA. | <i>geluidsvoorzieningen nodig</i> |
| • Locatie 31: Nieuweweg 2, boerderij, weiland | <i>nabij junk hotspot, recreatieve routes, park</i> |
| • Locatie 35: Rioolwaterzuivering | <i>langs recreatieve fietsroute</i> |
| • Locatie 37: Van der Aartsportpark | <i>nabij sportvelden</i> |

Locaties die niet aan de stadsrand liggen en toch voldoen aan de toetsingscriteria.

- Locatie 27: Figeekade
- Locatie 33: De Brug in Waarderpolder ??
- Locatie 40: Spoorwegdriehoek
- Locatie 45: Braakliggende kavel hoek Europaweg/Zwemmerslaan
- Locatie 50: In de Waarderpolder vlakbij Smaak ??
- Locatie 51: Het braakliggende veld achter in de Waarderpolder??
- Locatie 56: Spaarndam bij nieuwe Rijweg

Longlist locaties

Van de 70 locaties in de Longlist zijn er 24 fake of belachelijk, zoals de Koepelgevangenis, verdieping Pannenkoekenhuis, en 8 dubbeltellingen. Het geeft een misleidende indruk en voor een groot deel is onderzoek daarnaar geld over de balk gooien geweest.

28 locaties lijken het onderzoeken waard, waarvan 18 matig/slecht, als je de tot 150 m. opgerekte criteria volgt. Daar vallen de door het College nu gekozen locaties onder. Er blijven 8 redelijke locaties over, waarvan 3 afhankelijk van landschappelijke inpassingsmogelijkheden. 2 locaties lijken geschikt, maar ook afhankelijk van landschappelijke inpassingsmogelijkheden..

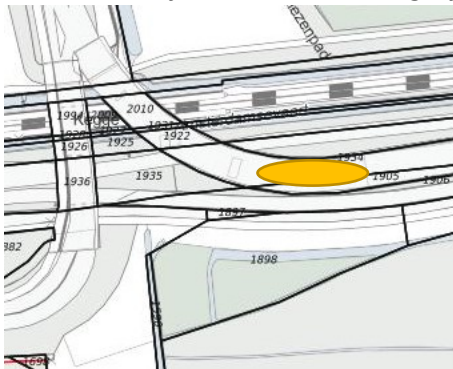
Matige/slechte locaties

1, 2, 25. Vergierdeweg 458, 314-342 boerderij + weiland (Hekslootpolder) particuliere eigenaar, dicht bij woonbuurt. Vervallen bij 150 m. criterium.

6, 7. Davos terrein + ander particulier terrein langs de Zuid-Schalkwijkerweg. Te dicht bij woningen en langs recreatieve route.

11, 36, 44. Aan de zuidkant van de fly-over tussen de weg en het woonwagenkamp aan de Diakenhuisweg (= ontwikkelzone Oostpoort?). Bijvoorbeeld het hoekje naast Diakenhuisweg 45. Dicht bij woonbuurt, binnen 150 m. van woontoren en vlak bij illegale junkplek, waar nu al niet gehandhaafd wordt.

Evt. alternatief: onder viaduct, vergelijk viaduct spoorbaan in Amsterdam.



Locatiestudie Domus(Plus) en Skaeve Huse

Woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare daklozen

33. De Brug in **Waarderpolder**? Waarschijnlijk terrein van of naast MSD. Bovendien midden in industriegebied. Gaat niet lukken.

35. Rioolwaterzuivering nabij hockeyclub, woonwijk en langs doorgaande recreatieve fietsroute. Binnen 150 m. van woningen Nieuwerbrug.

45. Braakliggende kavel op de hoek Europaweg/Zwemmerslaan. Nabij woonbuurt en binnen 150 m. van woningen.

50. In de **Waarderpolder** vlakbij Smaak.

61. In **Waarderpolder**, parkeer-/opslagplaats langs spoorlijn en naast Enschede gebouw.

62. **Ontwikkelzone** Spoorzone zuidwest

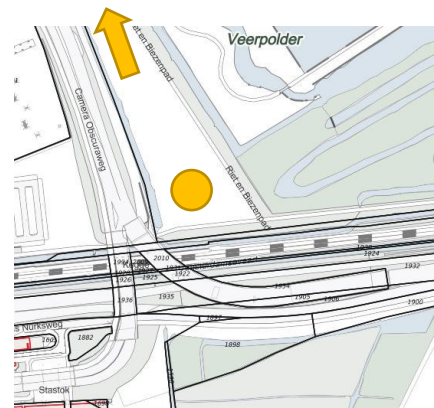
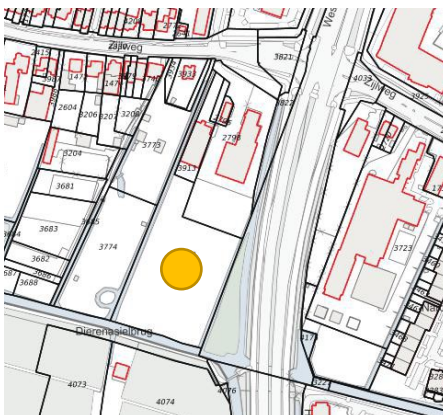
67. Poelpolder Zuid. Beschrijving klopt niet. Aan westkant loopt de Zuid-tangent busbaan. Er is helemaal geen (auto-) ontsluiting mogelijk. Beschrijving geeft aan hoe ter plaatse ondeskundig het ingeschakelde Amsterdamse bureau c.q. de Gemeente zelf in deze is.

68, 69. Hekslootpolder. Theoretisch zouden deze locaties voldoen en landschappelijk ook als partiële bebossing deel zou uitmaken van een totale landschappelijke opzet. Echter het is onderdeel van de stelling van Amsterdam en ligt in het schootsveld van Fort Spaarndam ten zuiden en moet als zodanig openblijven. Wisten het bureau en de Gemeente als opdrachtgever kennelijk ook niet.

70. Veerplas. Zoals beschreven, in kwetsbaar natuurgebied. Hoort eigenlijk thuis in de categorie belachelijke locaties.

8 locaties die onzes inziens beter zijn dan de voorgestelde, maar twijfelachtig.

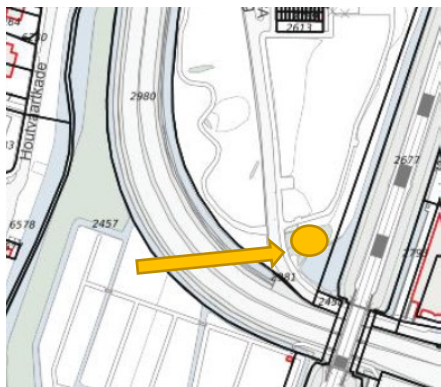
5. Terrein tussen Houtpad en Zijlweg 242 (Mercedesgarage), particuliere eigenaar: Cobraspen. Cobraspen wil daar woontoren ontwikkelen, dus zal niet echt bereid zijn mee te werken. Verder in open groenzone en dichtbij woonbuurt.



9, 42. Nabij de Veerplas en het Veerkwartier: de strook bosplantsoen tussen het fietspad en talud Camera Obscuraweg en bos ten noorden van de parkeerplaats, wat weleens bestemd was voor stadscamping. Ontsluiting locatie 9 via tunneltje naar P&R + vlak bij station. Maakt deel uit van intensief recreatiegebied en ligt nabij ontwikkellocatie. Dus eigenlijk ongeschikt.

Locatiestudie Domus(Plus) en Skaeve Huse

Woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare daklozen



10. Volkstuinencomplex tussen Roerdomplaan (grens Heemstede) en de bocht in de Westelijke Randweg. Voorgestelde locatie ongeschikt, maar aan overzijde WRW in zuidelijke punt 150 m vanaf Haarlem-hoog lijkt goed, uitgaande van 150 m norm. Echter nabij ontwikkelzone Spoorzone zuid-west.



39. Kaperpad, Veerpolder. Ligging in ecologische hoofdstructuur als bezwaar wordt willekeurig toegepast. Geldt ook voor Nieuwe weg en Robertus Nurks locaties.

In kader van CO2 terugdringen, kan aan bebossing van deze percelen (zoals Poelpolder) gedacht worden. Dan is Skaeve Huse daar goed inpasbaar.

Indien iets zuidelijker is ontsluiting ook goed te maken.

40. Spoorwegdriehoek. Beetje lastige ontsluiting. Er zal een tunneltje onder het spoor aangelegd moeten worden, maar verder prima.



41. Jaagpad, Schouwbroekerpad. Gekozen punt niet zo goed, maar noordstrook Schouwbroekerplas of als drijf units in de plas, moet deze locatie goed bruikbaar laten zijn.



56. Spaarndam bij nieuwe Rijweg. Goede locatie uitgaande van 150 m. norm. Echter niet ver van fort Spaarndam ten zuiden

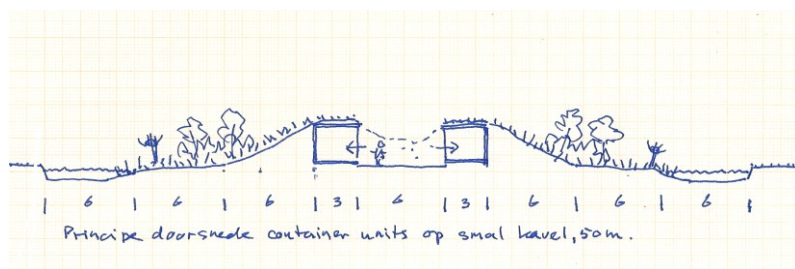
Locatiestudie Domus(Plus) en Skaeve Huse

Woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare daklozen

65. Westelijk tuinbouwgebied. Prima locatie als het landschappelijk ingepast kan worden door gedeeltelijke bebossing (CO2 afvang). Ontsluiting realiseren kan en mag geen probleem zijn. Waarschijnlijk goedkoper dan onderhavige onderzoek- en procedure kosten.

2 locaties die onzes inziens geschikt zijn

66. Lage Kadijk e.o. In Verenigde Polders-zuid zijn 2 percelen Gemeente-eigendom, die in aanmerking komen. Kan landschappelijk ingepast worden door gedeeltelijke bebossing (CO2 afvang), omringd door ecologisch verbrede sloot en desgewenst visueel uit het zicht door container woningen, in een heuvel weggewerkt. Ontsluiting naar Lage Kadijk op 300 m.



38, 51. Mooie Nelweg. Aangegeven locatie is bovenop Schoteroog. Is vrij ridicuul.

Locatiestudie Domus(Plus) en Skaeve Huse

Woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare daklozen

Echter de strook tussen Waarderpolder en Windturbineweg komt voor zowel Domus+ als Skaeve Huse zeer wel in aanmerking. Het is een brede kabels en leidingenstrook, waar een dikke waterleiding ligt. Gelet op de breedte van de strook en uitgaande van bijvoorbeeld container units of soortgelijke kleine tiny house-achtige units op een flexibele verplaatsbare funderingsconstructie, mag dit geen probleem vormen. Het heeft de bestemming "groen", ligt buiten het convenantgebied Waarderpolder en buiten het recreatiegebied Schoteroog.

De nog onzekere plaatsing van mega windmolens zou afgewogen moeten worden tegen vele zich bedreigd voelende bewoners van nabijgelegen woonwijken, volgens de gemeentelijke voorstellen. Overigens kan bij verplaatsbare units in de tijd tot (nog onzekere) plaatsing van de windmolens de ervaringen met Domus+ en Skaeve Huse geëvalueerd worden.

De strook verderop tussen Mooie Nelweg en het Buiten Spaarne is ook geschikt, tenzij als belemmering de natuurbestemming opgevoerd wordt. Evt. als drijvende units aan de wallekant te realiseren. Ten slotte is de plek aan de noordkant naast of op de parkeerplaats (recreatie bestemming) zonder al te veel belemmeringen geschikt voor Domus+.



Zelfs de nu haast ontoegankelijke noordpunt is vooral voor Skaeve Huse geschikt (te maken). Met een beetje creativiteit en goed wil van de Gemeente zijn hier de beste oplossingen mogelijk!

Conclusies en aanbevelingen.

1. Het rapport van de Gemeente en het door haar ingeschakelde bureau, alsmede de tot nu toe gevolgde procedure schieten ernstig tekort.
2. Deze notitie, kosteloos in 3 dagen opgesteld, kan ook niet als alternatief rapport beschouwd worden.
3. De normstelling van 100 m. deugt niet. Zelfs 150 m. is te gering. Voor Domus+ wellicht (nader te onderzoeken) 300 m. en voor Skaeve Huse 700 m.
4. De Gemeente zou er goed aan doen in serieus overleg met (deskundige adviseurs van) Wijkraden de gehele procedure en planvorming over te doen, ten einde tot bevredigende locaties te komen.
5. Hoewel het gaat om plaatsing in regionaal verband, heeft Haarlem alleen maar in de eigen, dicht bevolkte gemeente gekeken. Wat te denken van het Noorder bos in Velzen en vele andere niet-hinder locaties?

Videogesprek Roduner over Domus + Skaeve Huse op 2020-12-14

Aanvullende aandachtspunten, commentaren en aanbevelingen

Aan: opvang@haarlem.nl t.a.v. Wendy Dieben

c.c. Wijkraad Parkwijk, Zuiderpolder, Penningsveer

1. Wat is de waarde van politieke afspraken?
 - a. Belofte van toenmalige B&W (eind jaren '80) dat na vestiging van 2 woonwagenkampjes en een RIBW-voorziening, de Zuiderpolder verder ontzien zou worden van soortgelijke voorzieningen.

Deze afspraak wordt met voeten getreden. Het blijkt in meerdere gevallen dat het historisch geheugen bij de Gemeente, als het zo uitkomt, van korte duur is. Ietwat verdraaid wist de wethouder wel aan te geven dat er plannen waren gemaakt en afgeschoten voor Hekkeslootpolder en Verenigde polders. Na een decennium van stagnatie in de bouw (jaren '70) trok een nieuw Hoofd StadsOntwikkeling, met bouwervaring vanuit een groeikern, de bouw van de Zuiderpolder, Romolenpolder, Tubbergen, Zijlweg-west e.v. los. Vervolgens ontstond discussie Haarlem vol? En zijn bedoelde studies gemaakt, waarna (begin jaren '90), werd besloten dat beide polders en de groene zoom onbebouwd zouden blijven.
 - b. Groen Links en Collegeprogramma belofte om Groene zoom te ontzien van bebouwing?

Het was dus al een oude Raadsuitspraak die later nog in het Structuurplan als zodanig is opgenomen. Ook de provincie N H gaf al in 1975 een negatief advies over het bebouwen van De Groene Zoom. Het valt op dat bij de ontwikkelingen van plannen niet/onvoldoende kennisgenomen wordt van beleidsstukken. Waarschijnlijk door het vele uitbesteden en weinig kennis van zaken bij de (niet inhoudelijke) managers.
2. In de vraagstelling voor het onderzoeksrapport is niet gesteld of Groene Zoom en/of Waarderpolder bespreekbaar zijn.
 - a. Bij aankoopvoorstel Nieuweweg, na buurtcommotie, is B&W teruggefloten door de Raad.

De buurt veronderstelde al een doelredenering, waarbij het onderzoek moest uitkomen op deze locatie. Hetgeen geschiedde.
 - b. Zogenaamd alle (?) bewoners zijn om locaties gevraagd.

Bij navraag heeft niemand en ook niet de Wijkraad de vraag gehad. Het is in een krantenartikel van het Haarlems Dagblad geopperd. Wat lang niet iedereen leest.
 - c. Ook zijn belachelijke of bewuste fake locaties aangedragen, zoals de Koepelgevangenis, verdieping Pannenkoekenhuis.

Het valt op dat het Stadhuis er niet bij staat... Raar en "geld over de balk gooien", dat deze door het gekozen externe bureau serieus bekeken zijn.
 - d. Van 70 locaties zijn er 28 fake of belachelijk en 4 dubbeltellingen. 38 locaties lijken bespreekbaar, waarvan volgens ons 29 slecht, waaronder de nu gekozen locaties.

9 locaties zijn ons inziens goed/beter dan de voorgestelde.
3. Normstelling van 100 meter cirkel is dubieus, te gering.

Ik kom graag als adviseur van en in overleg met de Wijkraad alsnog met nieuwe voorstellen, ook met 300 m. loopafstand. Temeer daar de interpretatie van wethouder Roduner van niet bouwen in de Groene Zoom was: "geen Vinexachtige woonwijken, maar wel kleinschalige bouwinitiatieven". Zelfs het rapport geeft een aantal veel betere locaties

weer binnen deze kaders. Dit werd door meerdere sprekers al aangaven. Aan de rand van en net buiten de Waarderpolder zijn diverse geschikte locaties. Deze zijn net even anders dan in het rapport genoemd en mijns inziens acceptabeler.

4. Vertrouwen in de politiek en de Gemeente?
 - a. Het kan het College niet ontgaan zijn dat er weinig vertrouwen is in de Gemeentepolitiek en m.u.v. Corona ook daarbuiten. Neem Uitkeringsaffaire, “geSchiphold worden”, politieke spelletjes, etc.
 - b. De z.g. beperkte woningbouw voor deze doelgroepen, t.w. 25 + 12 wooneenheden, kan gezien worden als het begin van een salami-achtige ontwikkeling in de groene zoom. Wie garandeert, gelet op het verleden, dat een volgend College besluit dat er best nog 100 bij kunnen?
 - c. Er is gebrek aan handhaving bij illegale drugsdeal- en prostitutieplekken, nabij de beoogde twee locaties voor Domus+ en/of Skaeve Huse. Het voornemen van de gemeente daar nog verder op te bezuinigen, geeft geen enkel vertrouwen voor de burger. Tijdens het overleg werd door de Wethouder gesteld dat er geen garanties ten aanzien van handhaving en veiligheid zijn.
5. Inmiddels hebben wij de overtuiging, dat er betere locaties voor Domus+ en Skaeve Huse in Haarlem te vinden zijn en wij komen graag met nadere locatie voorstellen.

Ronald Fukken, *adviseur Wijkraad Parkwijk, Zuiderpolder, Penningsveer.*

Haarlem, 20 december 2020