

Quickscan (nader onderzoek per locatie) - Locaties (semi)permanente opvang

Het doel van de quickscan is om te verkennen of in Heemstede locaties aanwezig zijn waar tijdelijk (3 tot 10 jaar) en permanent specifieke doelgroepen kunnen worden opgevangen ter vervanging van de noodlocaties op de Sportparklaan en de Kohnstammlaan (stap 1). Aan de omwonenden van de Sportparklaan en Kohnstammlaan is de toezegging gedaan dat de wooneenheden na negen maanden worden weggehaald (respectievelijk april en juni 2023). Vanwege deze urgentie richt de quickscan zich op locaties die op korte termijn beschikbaar zijn, zodat deze in april – juni 2023 operationeel kunnen zijn. Locaties die pas later gereed kunnen zijn, vallen in deze fase af. Op grond van onderstaande selectiecriteria zijn verschillende locaties beoordeeld (stap 2). In het raadsvoorstel wordt verzocht in te stemmen om zes locaties (drie voor korte termijn en semipermanent gebruik; drie voor langere termijn en permanent) verder te onderzoeken op haalbaarheid (stap 3). Ondertussen wordt ook ingezet op spoor 1 (verkenning vergroten instroom sociale woningmarkt). Na gebleken haalbaarheid volgt de besluitvorming welke locaties als (semi) permanente opvanglocaties worden ingezet (stap 4).

Selectiecriteria

De verkende locaties zijn langs de volgende beoordelingscriteria bekeken:

1. Grootte van de locatie	De locatie dient groot genoeg te zijn om de noodwoningen te plaatsen (inclusief de benodigde ondersteunende voorzieningen) of reeds te zijn voorzien van woningen geschikt voor alleenstaanden of kleine gezinnen. Naast dat een locatie groot genoeg moet zijn om voldoende wooneenheden te realiseren kijken we ook naar een spreiding van locaties over Heemstede.	Positief: Ruimte voor 20 units. Aandachtspunt: Ruimte voor 10 tot 20 units. Negatief: De locatie biedt ruimte voor minder dan 10 units.
2. Beschikbaarheid van de locatie	De locatie dient tenminste voor 3 jaar of langer beschikbaar te zijn of te kunnen worden gemaakt voor de beoogde opvang. De gemeente is wettelijk verplicht ervoor te zorgen dat het aantal parkeerplekken op grond waarvan een bouw/omgevingsvergunning is verleend, aanwezig zijn.	Positief: Locatie is nagenoeg per direct beschikbaar voor opvang of kan nagenoeg direct geschikt gemaakt worden. Aandachtspunt: Beschikbaarheid onzeker of waarschijnlijk voor korter dan 3 jaar. Negatief: Locatie niet beschikbaar of onmisbaar voor de huidige functie.
3. Eigendomssituatie	Om snel te kunnen handelen is de grondpositie van de gemeente essentieel. Daarom wordt prioriteit gegeven aan de locaties die in eigendom van de gemeente zijn of locaties die – na overleg met de eigenaar – op korte termijn en tegen een goede juridisch-financiële constructie kunnen worden ingericht als locatie.	Positief: Gemeente grond zonder verhuur of zakelijke rechten. Aandachtspunt: Gebruik (huur of koop) denkbaar. Eigendom bij derde en gebruik is denkbaar Negatief: Gebruik (huur of koop) ondenkbaar. Eigendom bij derde.
4. Doorkruising van omgevingsregimes	Om panden en percelen in te zetten voor tijdelijke huisvesting is het vaak noodzakelijk om tijdig te starten met een ruimtelijke procedure. In sommige gevallen kan het gaan om omgevingsregimes (Bijzonder Provinciaal Landschap of Natuurnetwerk Nederland) waarvoor medewerking van andere overheden of externe partijen nodig zijn via formele besluitvormingsprocedures. Afhankelijk van de lengte van die procedures, alsmede een inschatting van het al dan niet verkrijgen van vergunning van deze partijen is de potentie van deze locaties beoordeeld. Bij onderzoek naar de locaties is hierbij ook beoordeeld of dit conflicterend is met overige gebiedontwikkeling.	Positief: Medewerking denkbaar, zeer realistisch. Geen conflicterende regimes Aandachtspunt: Medewerking: kans op ontheffing denkbaar. Regimes waarvoor een ontheffing realistisch is (denkbaar is) (bijv. BPL, bestemmingsplan) Negatief: Medewerking onrealistisch, kans op medewerking zeer gering tot uitgesloten. Ontheffing ondenkbaar (bijv. NNN)
5. Doorkruising huidige functie (gebruik)	Wat is de invloed op het huidige gebruik, mede gezien in relatie tot de duur van het beoogd gebruik en zijn alternatieven (van het huidige gebruik) voorhanden?	Positief: Geen beletsel bij het vervangen van de huidige functie. Aandachtspunt: Er moet een afweging gemaakt worden tussen functies en/of functies zijn in enige mate verenigbaar. Negatief: Onvervangbare functie waarde.
6. Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen)	Hiermee wordt niet alleen bedoeld op de bereikbaarheid van de locatie, maar ook op de aanwezigheid van nutsvoorzieningen (water, riolering, etc.) in de nabijheid van de locatie. Voornamelijk gekeken naar riool omdat dit een gemeentelijk systeem is.	Positief: nutsvoorzieningen tot in locatie Aandachtspunt: nutsvoorzieningen tot rand locatie maar aansluitbaar Negatief: nutsvoorzieningen op grotere afstand (vergt een grote investering).
7. Ruimtelijke inpasbaarheid van de locaties	Hiermee wordt verkend of de locatie aansluit bij de huidige stedelijke weefsel van Heemstede. Hierbij wordt rekening gehouden met ligging, huidige gebruik van de locatie, de inpasbaarheid in relatie tot de directe omgeving en onderdeel van een buurt (sociale controle / veiligheid)	Positief: locatie sluit direct aan op het bestaande stedelijke weefsel van Heemstede Aandachtspunt: locatie sluit niet direct aan op het bestaande stedelijke weefsel van Heemstede, maar is denkbaar (al dan niet tijdelijk) Negatief: locatie sluit niet aan op het bestaande stedelijke weefsel van Heemstede
8. Ligging t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen	Locaties in de nabijheid van voorzieningen als winkels, sportfaciliteiten en maatschappelijke voorzieningen dragen in positieve zin bij aan het welzijn gedurende het verblijf in Heemstede.	Positief: Op loopafstand van voorzieningen Aandachtspunt: Op fietsafstand van voorzieningen

Legenda

Positief	+	■
Aandachtspunt	+/-	■
Negatief	-	■
Kansrijke locatie / nader onderzoeken		■

Locaties beschikbaar op korte termijn

Onderzochte locatie	1. Grootte van de locatie	2. Beschikbaarheid van de locatie	3. Eigendomssituatie (huur of gebruiksvergoeding)	4. Doorkruising van omgevingsregimes	5. Doorkruising huidige functie	6. Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen)	7. Ruimtelijke inpasbaarheid van de locatie	8. Ligging t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen.
Herenweg 18 (nabij KIMT)			Eigendom gemeente (in gebruik middels contract)	Gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap	Kwekerij van de gemeente	Nutsvoorzieningen op grotere afstand (tijdrovend en hoge kosten voor extra capaciteit)	Omringd door groen, op afstand van bewoning, weinig sociale controle en minder overzichtelijk.	Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand
Evenementen terrein Vrijheidsdreef				Gelegen in NNN-gebied en Bijzonder Provinciaal Landschap	Speelterrein/ Evenementen Terrein	Nutsvoorzieningen op grotere afstand (tijdrovend en hoge kosten voor extra capaciteit)		
Terrein Oude Slot (trapveld)				Gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap	Speelterrein, Waterkering dubbelbestemming en toegang tot het Slot			Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand
Trapveld Fazantenlaan (tegenover Kempfaanlaan, De Glip)				Gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap	Speelterrein			Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand
Provinciegrond Herenweg			Eigendom Provincie	Gebruik mogelijk op gespannen voet met gebiedsontwikkeling	Drinkwaterleiding doorkruist perceel. Teveel voorwaarden en risico's aan gebruik ruimtegebruik in en in nabijheid van de leidingen.		Open / groen gebied (groene scheg)	Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand
Speelbos Meermond (Cruquiusweg)				Gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap	Speelterrein	Aanleg nutsvoorzieningen complex in verband met leeflaag met daaronder vervuilde grond	Op afstand van bewoning, weinig sociale controle en minder overzichtelijk.	Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand

Legenda

Positief	+	■
Aandachtspunt	+/-	■
Negatief	-	■
Kansrijke locatie / nader onderzoeken		■

Verschillende parkeerterreinen

Onderzochte locatie	1. Grootte van de locatie	2. Beschikbaarheid van de locatie	3. Eigendomssituatie (huur of gebruiksvergoeding)	4. Doorkruising van omgevingsregimes	5. Doorkruising huidige functie	6. Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen)	7. Ruimtelijke inpasbaarheid van de locatie	8. Ligging t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen.
Parkeerterrein Eikenlaan (plein 1)		Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren			
Parkeerterrein Wandelbos Groenendaal		Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over		Gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap (omliggend terrein NNN-gebied)	Parkeren		Op afstand van bewoning, weinig sociale controle en minder overzichtelijk	Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand
Parkeerterrein Sportpark HBC	Minder dan 10 units	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren			Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand
Parkeerterrein RCH Voetbalvereniging (nabij haven Sportparklaan)	Minder dan 10 units	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren			Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fietsafstand
Parkeerterrein Hageveld (naast brandweerkazerne)	Minder dan 10 units	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren		Op afstand van bewoning, weinig sociale controle en minder overzichtelijk	
Parkeerterrein Kohnstammlaan	Minder dan 10 units	Bij ontwikkeling voor de lange termijn blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren	Aangelegd voor huidige opvang		
Sportparklaan Parkeerterrein (nabij zwembad)		Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren	Aangelegd voor huidige opvang		
Parkeerterrein Scholtenlaan	Minder dan 10 units	Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren			
Parkeerterrein achter raadhuis Heemstede		Bij ontwikkeling blijven onvoldoende parkeerplekken over			Parkeren	Nutsvoorzieningen moeilijk aan te leggen i.v.m. omringend water.		

Legenda

Positief	+	Green
Aandachtspunt	+/-	Yellow
Negatief	-	Red
Kansrijke locatie / nader onderzoeken		Blue

Overige locaties lange termijn

Onderzochte locatie	1. Grootte van de locatie	2. Beschikbaarheid van de locatie	3. Eigendomssituatie (huur of gebruiksvergoeding)	4. Doorkruising van omgevingsregimes	5. Doorkruising huidige functie	6. Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen)	7. Ruimtelijke inpasbaarheid van de locatie	8. Ligging t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen.
Grondopslag Glipper-Dreef	Minder dan 10 units	Onmisbaar voor langere termijn vanwege grondopslag			Gronddepot, waar geen alternatief voor is.		Op afstand van bewoning, weinig sociale controle en minder overzichtelijk	
Drinkwaterzuivering Heemstede		Afhankelijk van aankoop (niet op korte termijn beschikbaar)	Eigendom bij een particuliere partij (verkoop voorkeursrecht gemeente)		Terrein nog ingericht als waterzuivering (sloop medio december)			Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fiets afstand
Terrein ten zuiden van de Mach-locatie (nabij gemeente werf)	Minder dan 10 units	Terrein verhuurd aan derde	Eigendom gemeente, terrein verhuurd aan derde		Gebruik door huurder			Winkels en maatschappelijke voorzieningen op fiets afstand

Legenda

Positief	+	■
Aandachtspunt	+/-	■
Negatief	-	■
Kansrijke locatie / nader onderzoeken		■

Plantsoenen en speelterreinen

Onderzochte locatie	1. Grootte van de locatie	2. Beschikbaarheid van de locatie	3. Eigendomssituatie (huur of gebruiksvergoeding)	4. Doorkruising van omgevingsregimes	5. Doorkruising huidige functie	6. Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen)	7. Ruimtelijke inpasbaarheid van de locatie	8. Ligging t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen.
Speelterrein Romeinlaan (naast De Evenaar)	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■
Plantsoen Richard Holplein	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■
Plantsoen Sweelinckplein	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■
Plantsoen Julianaplein	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■
Terrein gemeentewerf (Cruquiusweg)	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■
Constantijn Huygenslaan / Speelterrein zuidelijk van Roemer Visscherplein	■	■	■	■	■	■	■	■
Speelterrein Linge	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■
Veld bij zwembad	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■
Groenstructuur Kohnstammlaan	Minder dan 10 units	■	■	■	■	■	■	■

Legenda

Positief	+	■
Aandachtspunt	+/-	■
Negatief	-	■
Kansrijke locatie / nader onderzoeken		■

Gemeentelijke panden en beschikbaar voor permanente opvang

Onderzochte locatie	1. Grootte van de locatie	2. Beschikbaarheid van de locatie	3. Eigendomssituatie (huur of gebruiksvergoeding)	4. Doorkruising van omgevingsregimes	5. Doorkruising huidige functie	6. Toegankelijkheid van de locatie (nutsvoorzieningen)	7. Ruimtelijke inpasbaarheid van de locatie	8. Ligging t.o.v. winkels en maatschappelijke voorzieningen.
Glipperweg 57 (Princehof) (pand)	-	Reeds ingevuld voor opvang						
Kerklaan 61 (pand)	-	Reeds ingevuld voor opvang						
Bosboom Touissaintlaan 18	-	Verhuurd	Eigendom gemeente (verhuurd aan een derde partij)		Verhuurd aan verschillende maatschappelijke instellingen			
Lieven de Keylaan 24	-	Verhuurd t/m april 2023	Eigendom (verhuur loopt af)					