

Onderwerp **keuze locatie Skaeve Huse**

Portefeuillehouder
wethouder Wilschut

Opsteller
W. Beijer

Agendanummer
Telefoon
399 551

voorstel besluit b&w

De locaties Turfweg en Wielstraat vaststellen als definitieve locaties voor het realiseren van maximaal 5 woonunits per locatie voor Skaeve Huse

besluit b&w

datum 10 december 2013

1. De volgende stap te zetten in het realiseren van 2x5 Skaeve Huse.
2.
 - 2a. Vastgesteld dat de locatie Turfweg voldoet aan het kader van de raad.
 - 2b. Vastgesteld dat de locatie Turfweg ruimte heeft om de inrichting beter te laten passen bij de wensen van de omgeving.
 - 2c. Besloten de locatie Turfweg aan te wijzen als te ontwikkelen locatie voor 5 Skaeve Huse.
3.
 - 3a. Vastgesteld dat de locatie Wielstraat op het onderdeel I km afstand tot voorzieningen afwijkt van het kader van de raad.
 - 3b. Vastgesteld dat er overigens mogelijkheden zijn om op deze locatie maximaal 5 Skaeve Huse te realiseren.
 - 3c. Besloten de locatie Wielstraat vooralsnog aan te wijzen als te ontwikkelen locatie voor 5 Skaeve Huse.
 - 3d. Besloten na uitwerking te bepalen of de afwijking van het kader van de raad opweegt tegen de mogelijkheden van adequate inrichting en beheersbaarheid.
4. Voor beide locaties vastgesteld dat daadwerkelijke realisatie slechts plaatsvindt nadat
 - 4a. Uit een veiligheidsanalyse blijkt dat de beheersbaarheid goed kan worden geborgd via een beheersplan.
 - 4b. Het budgetair neutraal mogelijk is binnen beschikbare financiële middelen.
 - 4c. Een bestemmingsplanwijziging dit mogelijk maakt.

Inleiding

In dit dossier om te komen tot een locatie voor de realisering van een tiental units voor individuele daklozen en overlastgevers in wijken is, als onderdeel van het totale proces, op 4 december 2013 dit dossier behandeld in de beeldvormende raad van Doetinchem. In deze raad hebben een groot aantal omwonenden van de voorgestelde locaties een reactie gegeven. De fracties hebben de voorgestelde locaties getoetst aan de door haar zelf vastgestelde kaders, gegeven het voorgenomen besluit van het college om de Wielstraat en de Turfweg aan te wijzen aan locaties voor de Skaeve Huse. Het college heeft de ingebrachte zienswijzen meegenomen en bestudeerd om tot definitieve besluitvorming te komen.

Kern

Het college heeft op 19 november 2013 een voorgenomen besluit genomen over de twee locaties die het meest geschikt zijn voor de Skaeve Huse.

In de daaraan voorafgaande bestudering lag er extra nadruk op de aspecten leefbaarheid en veiligheid van de omgeving. Buiten dat aspect werd gezocht naar kleinere locaties die geschikt zijn voor elk vijf (5) units. Na bestudering zijn er een vijftal mogelijke locaties voor Skaeve Huse in aanmerking gekomen.

Vervolgens is er op basis van diverse criteria en wegingsfactoren per locatie een beoordeling gemaakt met als basis de criteria die de raad in eerste en in tweede instantie heeft gesteld.

Ter verheldering is hieronder nogmaals weergegeven wat de raad het college heeft meegegeven (bron: Vergaderstukken raad bij agendapunt: [2013-101 Nieuwe koers locatieonderzoek Skaeve Huse](#))

- Maximaal 10 units; nu ook 5 of minder units per locatie
- Minimaal 800m² perceel daarvoor nodig; nu ook minimaal 500 m²
- Permanente locatie
- Afstand ongeveer 75 meter tot woningen of effectieve afscherming
- Afstand tot eerste levensbehoefte 1 kilometer of als alternatief, een bushalte in de buurt

Daarnaast waren er wegingsfactoren over de bestemming van de locaties en de omgeving van de locaties. Op basis van die criteria is gekeken of een Skaeve Huse project mogelijk is op de aangedragen locatie waarbij de criteria/aspecten leefbaarheid en veiligheid, zorg, ruimtelijke ordening, milieu en overige wet- en regelgeving en financiën nadrukkelijk meegenomen zijn.

De volledige afweging van de vijf locaties is te vinden in het b&w-besluit van 19 november 2013.

Conclusie van het college was, alles afwegende, dat de locaties Wielstraat en Turfweg de twee locaties zijn die geschikt te maken zijn voor de vestiging van Skaeve Huse. Deze locaties zijn door het college ter toetsing voorgelegd aan de raad als definitieve locaties voor het realiseren van maximaal 5 woonunits per locatie voor Skaeve Huse. Hieronder volgt de definitieve afweging na de reacties en zienswijzen gehoord te hebben.

Leefbaarheid, veiligheid en beheersbaarheid

Bureau Beke heeft voor de tweede quickscan de onderzoeksmethodiek uitgebreid. Uit deze uitgebreide quickscan kwam naar voren dat de Wielstraat en de Turfweg getypeerd kunnen worden als de “waarschijnlijk best beheersbare locaties”.*

De meest gunstige uitslag voor de locaties Wielstraat en Turfweg komt voort uit het feit dat hier relatief de minste conflictsituaties zullen ontstaan met gebruikers van andere voorzieningen, dat er minder kans is op negatieve wederzijdse beïnvloeding met andere inwoners, dat er relatief de minste kans op overlast is en er juist de meeste mogelijkheden zijn voor sociale en professionele controle.

Uit de behandeling in de raad kwam naar voren dat er zorgen waren over het al dan niet plaatsen van zedendelinquenten in de Skaeve Huse. Bij het opstellen van een beheersplan zullen zogenaamde exclusiecriteria opgenomen worden. Met andere woorden, zedendelinquenten zullen worden uitgesloten. Deze regel geldt ook al voor de Domus- en de Dalesvoorziening.

De scores van de locaties liggen relatief dicht bij elkaar, uitgezonderd Wijnbergen 't Oosten (deze scoort slecht als het gaat om leefbaarheid en veiligheid). Er zijn bij de locaties Stokhorstweg en Bedrijvenweg-Havenstraat andere aspecten (zorg, RO, financiën) die er voor zorgen dat deze locaties geen haalbare locatie voor Skaeve Huse zijn. Het is mede om die reden dan ook niet wenselijk om voor een derde locatie een veiligheidsanalyse uit te laten voeren.

Zorg

De toekomstige bewoners van Skaeve Huse zijn gebaat bij rust en ruimte. Het is dan ook van belang dat een locatie prikkelarm is met relatief veel buitenruimte. Daarnaast is het nodig dat de voorzieningen voor de primaire levensbehoefte op relatief korte afstand bereikbaar zijn. De raad heeft het criterium van 1 kilometer daartoe vastgesteld of als alternatief een bushalte in de buurt. Het aspect zorg is goed beoordeeld en daartoe is informatie ingewonnen bij onafhankelijke zorgdeskundigen. Het gevraagde “zorgexpertteam” bestond uit een vertegenwoordiger van GGZ, een vertegenwoordiger van de wijkagenten, een vertegenwoordiger van het zorgnetwerk, een klantmanager van IrisZorg, de manager van IrisZorg, een vertegenwoordiger van Sité en een vertegenwoordiger van Villa Eigenbedreivigheid.

Op basis van alle aspecten die het zorgexpertteam heeft meegewogen is gebleken dat de Turfweg (de meest prikkelarme omgeving) en de Wielstraat de beste locaties vanuit het zorgperspectief zijn.

Daarbij moet opgemerkt worden dat, gelet op het 1 kilometercriterium, de afstand tot de voorzieningen voor eerste levensbehoefte in de Wielstraatlocatie weliswaar meer dan 1 kilometer is, maar dat het zorgexpertteam heeft aangegeven dat de betreffende doelgroep zich vooral richt op goedkope winkels. Het is dus prettiger als er een goedkope winkel op een beperkte afstand aanwezig is, maar absoluut noodzakelijk is dit niet.

Ruimtelijke ordening, milieu en overige wet- en regelgeving

De vijf locaties zijn ook beoordeeld in het licht van diverse ruimtelijke ordeningsaspecten.

De beoordeling heeft plaatsgevonden op de aspecten eigendom locatie, permanentie, fysieke geschiktheid, ontsluiting locatie, ruimtelijke beleid ter plaatse, ruimtelijke eisen (onderzoek naar aspecten bodem, akoestiek, lucht, externe veiligheid, bedrijvigheid, flora en fauna, water, cultuurhistorie/archeologie, cultuurhistorie/overig, molenbiotoop, verkeer, parkeren, zones leidingen).

Conclusie van deze beoordeling was dat er een drietal locaties overbleven waar realisatie mogelijk is. Het gaat om de Wielstraat, Wijnbergen 't Oosten en de Turfweg.

Op de locatie Wielstraat zien we een probleem met een overschrijding van de geluidsnormen. Echter, doordat de Europaweg op dezelfde hoogte ligt als de toekomstige units, kan het geluidsprobleem voor deze locatie met een geluidswal worden opgelost en is deze locatie daarmee realiseerbaar. De units liggen buiten de contour van de zogenaamde vrijwaringszone van de hoogspanningslijn, waardoor realisatie niet afhankelijk is van het verdwijnen van de hoogspanningslijn (door de rijksoverheid gepland in 2016 -17). De in de raad opgebrachte contour van 100 m langs een spoorlijn betreft een zone waarbinnen geluidsonderzoek moet plaatsvinden, geen zone waarin niet gebouwd mag worden.

Omwonenden gaven ook aan bezwaren te hebben met de voorgestelde ontsluiting van deze locatie. De buurt/omwonenden zullen meegenomen worden in mogelijke alternatieven voor ontsluiting van de locatie.

Wijnbergen 't Oosten is de enige locatie waar de units te plaatsen zijn zonder een bestemmingsplanwijziging. De units zijn te plaatsen binnen de woonbestemming zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen'. Echter deze locatie scoorde het slechtst op het aspect dat door raad en college als zeer belangrijk is aangegeven, namelijk leefbaarheid en veiligheid.

Voor de locatie Turfweg geldt dat hier vanuit ruimtelijke ordening geen onoplosbare belemmeringen zijn. Wel merken we op dat de locatie Turfweg zoals nu geschetst, niet in eigendom is van de gemeente Doetinchem. Ruimtelijk zijn hier voldoende mogelijkheden om met de units te schuiven, zodanig dat er voor de omwonenden een nog gunstiger ligging ontstaat. Het afstandscriterium van 75 meter tot de woningen kan worden behaald. Hiervoor is grondruil nodig; de eigenaar van de betreffende gronden heeft aangegeven bereid te zijn tot een dergelijke ruil. De meest gunstige ligging zal in overleg met buurtbewoners gezocht worden. De omlegging van de Turfweg naar het kruispunt met de Normandiëweg is in het kader van de aanleg oostelijke randweg voorzien voor 2014, uiterlijk begin 2015. In die periode kan de locatie ook aangelegd worden, mits de benodigde procedures doorlopen zijn.

Financiën

Tenslotte het criterium/aspect financiën. De locaties zijn beoordeeld op de verschillende te verwachten kosten om realisering mogelijk te maken. Dit zijn met name de inrichtingskosten, de verwervings-/afboekingskosten en procedurekosten, de projectkosten en een inschatting van mogelijke overige kosten. Per locatie zijn inrichtingsschetsen gemaakt en op basis daarvan zijn de kosten voor bouw- en woonrijpmaken berekend aan de hand van gebruikelijke kengetallen. Voor de projectkosten is een inschatting gemaakt van de benodigde inzet en inhuur (met name voor het beheersplan). Leges- en onderzoekskosten zijn voor elke locatie benoemd. In enkele projecten zijn extra kosten te verwachten die op grond van de nu beschikbaar informatie niet te kwalificeren waren. De laatste categorie was niet in alle gevallen nu al te bepalen. Bijvoorbeeld de planschadeposten bij de locatie Havenstraat/Bedrijvenweg en verdere geluidswerende maatregelen bij de locatie Stokhorstweg.

Deze analyse heeft geleid tot een totale kostenraming van €240.000 voor de locatie Turfweg en €296.000 voor de locatie Wielstraat. De realisering van de locatie Stokhorstweg is berekend op €443.000. Echter daarbovenop zijn extra geluidsmaatregelen nodig die nu niet te ramen zijn. De overige twee locaties zijn alleen tegen zulke hoge kosten te realiseren, dat daarvoor geen dekking te vinden is.

Tijdens de discussie in de raad heeft wethouder Wilschut aangegeven dat de opgevoerde extra €100.000 proceskosten een plek zullen vinden in de OGGz begroting. De overige kosten zijn gerelateerd aan de locatie. Verrekening daarvan in de huren van de toekomstige bewoners leidt voor deze twee locaties niet tot een overschrijding van de huurtoeslaggrens. Daarmee is geen extra raadskrediet nodig voor de realisering van beide locaties.

Conclusie

Alles overziend en na beschouwing van de diverse aspecten, de zienswijze van de raad, omwonenden en betrokkenen, is de conclusie dat de meest gunstige locaties voor de vestiging van de Skaeve Huse de Wielstraat en de Turfweg zijn. Deze locaties scoren het beste op het aspect van veiligheid, leefbaarheid en beheersbaarheid. Het criterium dat bestuurlijk het meest zwaarwegende argument is. Beide locaties zijn vanuit het oogpunt van de zorg voor de doelgroep Skaeve Huse-bewoners, acceptabel. Ondanks dat het afstandscriterium tot aan de voorzieningen voor de eerste levensbehoeften in de Wielstraat niet helemaal voldoet. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening zijn er geen belemmeringen die realisatie van Skaeve Huse op deze twee locaties in de weg staan. Voor de beschreven beperkingen, zoals de geluidsproblematiek aan de Wielstraat, zijn uitvoerbare en betaalbare oplossingen in beeld. Voor beide locaties geldt dat aan een aantal praktische bezwaren van omwonenden (ontsluiting van de locatie Wielstraat en situering van de units bij de locatie Turfweg), tegemoet gekomen kan worden. Uiteraard zal in overleg met hen zoveel mogelijk gezocht worden naar een optimale oplossing. De locaties Wijnbergen 't Oosten en Bedrijvenweg-Havenstraat vallen af. Wijnbergen 't Oosten vanwege de bouwclaim en Bedrijvenweg-Havenstraat vanwege de milieubelemmeringen die uitvoering onmogelijk maken. De Stokhorstweg kent een dusdanige geluidsdruk, dat de oplossing daarvan tot buitenproportionele maatregelen zou leiden. De uitvoerige rapportages op de vier deelaspecten zijn zorgvuldig bestudeerd, de zienswijzen zijn indringend meegewogen om tot dit besluit te komen.

Tijdelijke oplossingen

Het ligt niet voor de hand dat de voorgedragen locaties snel beschikbaar zullen zijn gezien de noodzakelijke procedures. Het zorgprobleem is desondanks urgent. Na deze besluitvorming kan aan de slag gegaan worden met het zoeken van een tijdelijke oplossing op maat: voor sommigen uit de doelgroep is dat het op individuele basis zorg en veiligheid bieden in overleg met de woningbouwcorporatie, zorgverlening en politie. En daarmee een deel van de huidige overlast te verminderen.

Communicatie

Communicatie is en blijft een belangrijk aandachtspunt dat permanent aandacht vraagt. De communicatie kan versterkt worden als in het vervolg van het proces de wijkregisseur een prominere rol krijgt in het ophalen van informatie uit diverse bronnen en dat kanaliseert binnen de gemeente.

Na besluitvorming worden de direct omwonenden/betrokkenen van alle vijf locaties schriftelijk geïnformeerd. Daarbij zal helder worden aangegeven dat de drie locaties die afgevalen zijn in de huidige zoektocht naar locaties, niet meer in beeld zijn als mogelijke locatie voor Skaeve Huse.

Op 11 december 2013 staat er één bijeenkomst gepland voor omwonenden van de twee definitieve locaties. De bijeenkomst is primair bedoeld om het besluit toe te lichten en gelegenheid te geven voor vragen en reacties. Dat betekent onder meer dat er een goede toelichting gegeven zal worden door de portefeuillehouder op het proces en inhoud. Ook een toelichting op de vervolgstappen komt aan bod. Directe burens zullen gevraagd worden om met de ambtelijke werkgroep te kijken naar de meest optimale ligging en ontsluiting.

Planning

- Dinsdag 10-12: brieven naar direct omwonenden/betrokkenen gekozen locaties voor Skaeve Huse, incl. (bevestiging) aankondiging bijeenkomst
- Woensdag 11-12: bijeenkomst voor omwonenden/betrokkenen gekozen locaties
- Januari/mei 2014 : overleg met omwonenden over inrichting en ontsluiting, veiligheidsanalyse en beheersplan
- Juni/juli : besluit over inrichting en ontsluiting, veiligheidsanalyse en beheersplan
- Vervolgens : Ontwerp bestemmingsplan ter inzage
- Eind 2014 : Vaststelling bestemmingsplan door de raad.

Slot

Het college wordt gevraagd om de locaties Turfweg en Wielstraat vast te stellen als definitieve locaties voor het realiseren van maximaal vijf units per locatie voor Skaeve Huse.

1. soort zaak	Nieuwe zaak
2. proces	beleid
3. klant van zaak	BSN: Geb. datum: Voorletter(s): Achternaam: Adres: Postcode: Woonplaats: